Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Vaststellen bestemmingsplan “Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening" en “Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening”.

BESLISPUNTEN
1. De zienswijzennota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.201904BPDHMP-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.201904BPDHMP-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder a genoemde zienswijzennota;
3. Het “Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten – oost, herziening januari 2013” (vastgesteld 28 mei 2013 / nr. 013.035.0023) in te trekken en te schrappen uit de Welstandsnota Twenterand 2012;
4. Het “Beeldkwaliteitsplan Zuidmaten – Oost woongebied, 2e herziening” ongewijzigd vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota Twenterand 2012;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING
Op 25 juni 2019 heeft het college van b&w op hoofdlijnen ingestemd met een aangepast stedenbouwkundig plan voor het laatste deel van woonwijk Zuidmaten – Oost in Den Ham en het voorbereiden van het herzien van het daar geldend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geven hieraan uitvoering.

BEOOGD EFFECT
Dit verzoek valt onder de doelenboom ‘Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening’. Door in te stemmen met dit voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt een ruimtelijk plan en een beeldkwaliteitsplan gefaciliteerd. Daarnaast draagt dit initiatief bij aan het doel ‘Leefbare kernen en buitengebied’ omdat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit en welstandskwaliteit worden versterkt.

ARGUMENTEN
1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 14 november 2019 zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot aanpassingen aan de onderbouwing van het bestemmingsplan (de toelichting). De regels en verbeelding zijn ongewijzigd. Kortheidshalve wordt verwezen naar de zienswijzennota bestemmingsplan Zuidmaten-Oost woongebied, 2e herziening.

Een onderdeel van één zienswijze richt zich tegen het beeldkwaliteitsplan. Er wordt geconstateerd dat het beeldkwaliteitsplan een grote mate van vrijheid biedt ten aanzien van de vorm, het materiaalgebruik en de kleurstelling van de toekomstige bebouwing. Deze mate van vrijheid ervaart de indiener van de zienswijze niet op andere gebieden die als woonlocatie in aanmerking komen en die, gezien vanuit het zuiden, bij dezelfde aspecten ten aanzien van CAV in het niets vallen. Er wordt

verzocht om een ruimhartiger beleid ten aanzien van andere woonlocaties grenzend aan de bebouwde kom.

Onze reactie is dat de indiener kan instemmen met de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Hij wil echter graag dat dit beleid ook voor andere woongebieden gaat gelden. Wij merken op dat de gemeenteraad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van het gebied waar een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld. In dit geval zijn wij van oordeel dat de gekozen begrenzingen niet onredelijk zijn. Er is aangesloten bij de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplangebied achten wij in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De andere gebieden hebben geen zodanige ruimtelijke samenhang met de gronden binnen het plangebied, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kunnen andere gebieden zodanige kenmerken hebben, dat die andere welstandscriteria rechtvaardigen. Onze conclusie is dat dit onderdeel van de zienswijze geen reden geeft om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Door de provincie is aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het indienen van een zienswijze. Door het Waterschap is voor het plan een positief wateradvies afgegeven.

2.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
Dit bestemmingsplan voorziet in voor Den Ham gewenste woningbouw, die al lang op deze locatie is voorzien. Het is gebaseerd op een aangepast stedenbouwkundig plan, dat beter aansluit bij de marktbehoefte en bij een goede ruimtelijke ordening. Er is gestreefd naar een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in de Structuurvisie Twenterand.

Het bestemmingsplan is zorgvuldig ruimtelijk afgewogen, waarbij de van belang zijnde aspecten voldoende zijn onderzocht en ook is gekeken naar noodzaak en de belangen van derden.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft redelijke eisen van welstand.
Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota. Dit zorgt ervoor dat vergunningplichtige bouwplannen worden getoetst aan de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen welstandscriteria.

5.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
De gemeente is eigenaar van het grootste deel van de gronden, waardoor de kosten van het plan en de uitvoering daarvan voor rekening van de gemeente komen.

KANTTEKENINGEN

2.1 Er kan beroep worden ingediend tegen het bestemmingsplan.
Zoals bij elke gerechtelijke procedure staat de uitkomst op voorhand niet vast.

4.1 Er kan geen bezwaar en/of beroep worden ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan.
Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota is niet voor bezwaar en beroep vatbaar. De welstandsnota bevat beleidsregels en in de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat tegen beleidsregels geen bezwaar en beroep kan worden ingediend.

UITVOERING

De indieners van de zienswijze zijn door de griffie schriftelijk geïnformeerd over de behandeling door de gemeenteraad.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, in “InTwenterand” van

de Toren van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Als gevolg van recente voor de praktijk ingrijpende uitspraken van de hoogste bestuursrechter kan in dit geval een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting zal de wetgever binnen afzienbare termijn met een wetswijziging komen. De uitspraken zijn een tijdelijke oplossing voor de praktijk.

FINANCIËN

De kosten voor het opstellen van het plan alsmede de legeskosten en de uitvoeringskosten van het plan komen voor rekening van de gemeente als eigenaar van de gronden. De kosten worden gedekt uit de exploitatie van het gebied.

COMMUNICATIE

Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de uiteindelijke besluitvorming.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

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