Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
vaststellen bestemmingsplan " Zandwijk e.o.".

BESLISPUNTEN
1. de zienswijzennota ‘Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zandwijk e.o.’ vast te stellen;
2. het bestemmingsplan ‘Zandwijk e.o.’ als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.202108BPVZPH-vast1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.202108BPVZPH-vast1 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen waarbij ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen zijn aangebracht: 1) bij de toelichting is de bijlage ‘bezonningsstudie’ toegevoegd, en 2) in de regels is vastgelegd dat het pand Zandwijk in dezelfde hoofdvorm wordt teruggebouwd, hiertoe is ook een nieuwe bijlage 1 bij de regels opgenomen, alsook een aanduiding ‘karakteristiek’ op de verbeelding;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. afdeling 2 hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing.

INLEIDING
De planherziening heeft ten doel om de percelen Kanaalweg Zuid 1,3 en 5 en Westeinde 674 en 676, gezamenlijk bekend als locatie Zandwijk e.o. te herontwikkelen. De bestaande horeca en detailhandels- bestemmingen worden herzien naar de bestemming wonen. Hiermee wordt de realisatie van 10 grondgebonden woningen en 10 appartementen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen, waaronder horecapanden en een winkelpand. De bebouwing is veelal gedateerd waarbij wordt opgemerkt dat het pand aan de Kanaalweg Zuid 1 en 3 aangemerkt is als gemeentelijk monument. De matige tot slechte bouwkundige staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is en geen recht doet aan de locatie (prominente zichtlocatie, entree Vriezenveen). Besloten is daarom uit te gaan van sloop en nieuwbouw waarbij wel de hoofdvorm en cultuurhistorische elementen van deze bebouwing terugkomen in het definitieve bouwplan. Hierin speelde ook de afweging dat de bestaande panden nauwelijks toekomstbestendig te maken waren waar het duurzaamheidsaspecten als isolatie, mogelijkheden voor gasloos bouwen etc. betreft.

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 wordt een ruimtelijke plan gefaciliteerd. Daarnaast draagt dit initiatief bij aan het doel ‘Leefbare kernen en buitengebied’ omdat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

ARGUMENTEN
1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 5 zienswijzen ingekomen, één daarvan is later weer ingetrokken. De zienswijzen worden beantwoord in de nota ‘Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zandwijk e.o.’ welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De conclusie is dat de ingediende zienswijzen leiden tot beperkte

aanpassing van het plan: bij de toelichting is de bijlage ‘bezonningsstudie’ toegevoegd, in de toelichting wordt kort ingegaan op de resultaten van de bezonningsstudie;

2.1 Het voorziene woningbouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan.
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ en ‘Kanaalweg Zuid, Zandwijk’, welke op respectievelijk 7 februari 2012 en 5 februari 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De planlocatie kent grotendeels de bestemming ‘Horeca’ en voor een klein deel ‘Detailhandel’. Om de locatie te transformeren naar woningbouw is een nieuw bestemmingsplan nodig.

2.2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde toelichting en onderzoeken komt naar voren dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn die ervoor zorgen dat dit plan niet in procedure kan. Daarnaast past het plan in de gemeentelijke woonvisie. Wel is voor een aantal woningen een hogere grenswaarde noodzakelijk vanwege wegverkeerslawaai, deze procedure is afgerond.

2.3 Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie
Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma (zowel grondgebonden als appartementen) vormt een welkome aanvulling op de woningvoorraad in Vroomshoop.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4.1 Crisis- en herstelwet is van toepassing.
De Crisis- en herstelwet is van rechtswege van toepassing bij een bestemmingsplan voor 12 of meer woningen. Dit houdt in dat na indienen van een beroepsschrift tegen het vastgestelde bestemmingsplan later niet nog eens nadere beroepsgronden mogen worden ingediend. En dat het de bedoeling is dat de Raad van State eventueel beroep binnen een half jaar dient te behandelen.

KANTTEKENINGEN
Er kan beroep worden ingesteld.

UITVOERING
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 voor de praktijk zeer ingrijpende uitspraken van de hoogste bestuursrechter kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er hoeft voorlopig niet meer eerst een zienswijze te worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal de wetgever 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 geheel voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat eventuele gevolgen van een verzoek om planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

COMMUNICATIE

Participatie heeft op meerdere manieren plaatsgevonden. In het voortraject hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en diverse omwonenden nadat de eerste plannen bekend werden. Toen het ontwerpbestemmingsplan gereed was en in procedure ging is door de ontwikkelaar voorafgaande een inloopbijeenkomst georganiseerd op 10 mei 2022 om de definitieve plannen te presenteren. Vervolgens is het plan op 12 mei 2022 ter inzage gelegd met de mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen. Na de inzagetermijn heeft initiatiefnemer met diverse indieners van zienswijzen contact gehad over hun zorgen, in één geval heeft dit geleid tot een aanpassing van het plan. Het vastgestelde plan wordt na raadsbehandeling op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd en gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

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