Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Vaststellen bestemmingsplan “Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Beeklaan kavel C”.

BESLISPUNTEN
1. Het bestemmingsplan "Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Beeklaan kavel C” als vervat in de bestandenset met planidentificatie ‘NL.IMRO.1700.202024BPWHPH-vas1’, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer ‘NL.IMRO.1700.202024BPWHPH-vas1’, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

INLEIDING
Een bouwbureau in het centrum van Westerhaar-Vriezenveensewijk heeft op dit moment te weinig ruimte om alle medewerkers een werkplek te kunnen bieden. Tevens wil het bedrijf op termijn de mogelijkheid hebben om te groeien. De huidige locatie is geen geschikte locatie voor uitbreiding. Er is te weinig parkeerruimte en een uitbreiding is alleen mogelijk door de hoogte in te gaan. Vanwege de ligging van het pand achter een aantal woningen aan de Schuineweg en de hoogte van de bebouwing in de omgeving is een uitbreiding/verhoging vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

De onderneming heeft interesse voor de zuidelijke kop van kavel C (totale kavel 1.832 m2) aan de Beeklaan in Westerhaar. De gemeente Twenterand is eigenaar van deze grond. Op de kavel zijn volgens het geldende bestemmingsplan 22 appartementen mogelijk. In de nieuwe situatie moet de zuidelijke punt (ca 530 m2) bestemd worden voor zakelijke dienstverlening. De overige 1.232 m2 blijft wonen, met ruimte voor maximaal 6 wooneenheden. In de diverse bij het plan gevoegde onderzoeken is aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

BEOOGD EFFECT
Dit verzoek valt onder de doelenboom "Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening". Door in te stemmen met dit bestemmingsplan wordt een braakliggend stuk grond in de kern Westerhaar-Vriezenveen ontwikkeld en wordt een lokale ondernemer gefaciliteerd in de huisvesting van zijn bedrijf.

ARGUMENTEN
1.1. Stedenbouwkundig is dit een passende ontwikkeling op deze plek.
Kavel C ligt al lange tijd braak en het is goed dat hier een ontwikkeling plaatsvindt. De ontwikkeling van maximaal 6 woningen en een kantoorpand op de kop maken deze plek ‘af’. De afmetingen van het gebouw passen binnen de omgeving. Op de rest van de kavel passen 4-6 woningen (twee-onder-een-kap of rijwoningen). De bouwmassa van dit plan is aanmerkelijk minder massaal dan de bouwmassa die het vorige plan mogelijk maakte. Hiermee sluit het plan beter aan op de omliggende bebouwing in de Oale Bouw.

1.2. De ontwikkeling vermindert de druk op de woningcontingenten in Westerhaar.
Het huidige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 22 appartementen mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in de bestemming Gemengd (kantoor) en Wonen (maximaal 6 woningen). Hierdoor neemt de druk op het woningcontingent met 16 eenheden af. Deze eenheden kunnen elders in Westerhaar-Vriezenveensewijk worden ingezet. Door het

toevoegen van koopwoningen komt er meer diversiteit in Westerhaar waar 42,3% van de woningen corporatiewoningen zijn (Waar staat je gemeente, Rapport corporatiesector 2018). Er is sprake van een inbreidinglocatie waarmee invulling wordt gegeven aan een braakliggend terrein in de kern Westerhaar. Door toevoeging van nultredenwoningen of tweeonder-een-kap woningen zijn de woningen geschikt voor gezinnen of voor oudere huishoudens. De woningen voorzien hiermee in een kwalitatieve behoefte op de middellange termijn (Woningbehoefte in Twenterand, Stec 2020).

1.3. Met de ontwikkeling wordt een lokaal geworteld bedrijf gefaciliteerd.
Het huidige pand van de onderneming is te klein en voldoet niet meer aan de behoeften. Op de locatie aan de Beeklaan kan een kantoor komen dat aan de behoeften voldoet. In de kern Westerhaar zijn verder geen geschikte bestaande gebouwen aanwezig voor het bedrijf. De eigenaar van het bedrijf is afkomstig uit Westerhaar en het personeel komt uit de directe omgeving. Kortom; het is een bedrijf dat stevig geworteld is in de kern Westerhaar.

1.4. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

2.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn in eigendom van de gemeente. Hierom is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

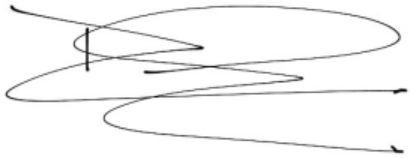
KANTTEKENINGEN
Er zijn geen kanttekeningen

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. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan in dit geval beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend door een belanghebbende die aantoont dat zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Als gevolg van een recent arrest van het Europese Hof van Justitie van 14 januari 2021 kunnen in ieder geval milieu-organisaties ook beroep instellen indien milieubelangen in het geding zijn. Het is afwachten hoe het arrest gaat doorwerken in de jurisprudentie.

FINANCIËN
De kosten voor het opstellen van het plan en de legeskosten worden verdeeld tussen de gemeente en initiatiefnemer.

COMMUNICATIE
Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de loco-secretaris, de burgemeester,





D.H.M. Lammertink

mr. J.C.F. Broekhuizen