RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657, Vriezenveen

BESLISPUNTEN
1 De zienswijzennota “Bestemmingsplan “Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657” vast te stellen.
2 Het bestemmingsplan "Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.BPVZPHWilhelmina-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van een digitale ondergrond met identificatienummer “NL.IMRO.1700.BPVZPHWilhelmina-vas1", langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder 1 genoemde zienswijzennota.
3 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING
De planherziening heeft ten doel om de bestemming ‘Groen’ van het perceel naast Wilhelminastraat 4 te Vriezenveen om te zetten naar een woonbestemming om aldaar een twee aaneen gebouwde woning te realiseren.

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 ruimtelijk 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 *Er zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend die aanleiding geven voor wijzigingen, maar het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.*
Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 30 november 2023 voor een periode van zes weken, voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit heeft hoofdzakelijk betrekking op het behoud van de sloot, het bergen van de waterhuishouding en het aanpassen van de bouwregels. Als gevolg van deze wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Om wateroverlast te voorkomen wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee verplicht wordt om te voorzien in voldoende waterberging. Aanvullend zal de initiatiefnemer daarnaast nog als extra inspanning een voorheen aanwezige droge sloot herstellen over een lengte van 30 meter. Daarmee wordt nog voorzien in extra aanvullende waterbergende voorziening zodat eventuele overlast wordt voorkomen.

2.1 *Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.*
In de afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Er is grote behoefte aan woningen in elke categorie. De veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke zijn vernieuwd en staan beschreven in de Twentse Woondeal, de Woonvisie 2022 - 2026 en de Omgevingsvisie Twenterand 1.0. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt en de regionale afspraken is de Woonvisie 2022 – 2026 vastgesteld waarin meer kansen zijn gecreëerd voor woningbouw.

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsdebatten van 9 april 2024 het dossier ‘Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidig woningbouwbeleid’ besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen.

De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-. Het plan voldoet aan het gestelde ruimtelijke beleid voor wonen en voorziet in een specifieke woningbouwbehoefte.

2.2. *Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*
Alle noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen zijn aanwezig. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing. Het plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid. Daarnaast zijn er geen (milieutechnische) belemmeringen die ervoor zorgen dat het plan niet kan worden vastgesteld.

Tot slot is het voorliggende plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief beoordeeld. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouwmogelijkheden aan. Daarnaast is stedenbouwkundig geoordeeld dat twee geschakelde woningen passend zijn in de omgeving, mits de woningen voorzien zijn van een eigen kamp met een nokrichting die evenwijdig aan de kavelrichting loopt. De bouwregels van het bestemmingsplan voorzien hierin.

Ook zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen zodat wordt voorzien in voldoende waterberging in verband met de toegenomen verharding en wordt het behoud van een droge sloot geborgd.

Voor het perceel Vriezenveen, sectie M, nummer 656 aan de Wilhelminastraat in Vriezenveen geldt het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven', met de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Dit perceel hoort bij Wilhelminastraat 4, maar is niet bij de eerdere planwijziging voorzien van een passende bestemming. Dat perceel wordt uit zorgvuldigheidsoogpunt nu alsnog ambtshalve meegenomen bij deze herziening. Het maakt geen deel uit van de nieuwe ontwikkeling. Door deze planwijziging wordt het perceel sectie M, nummer 656 alsnog van een passende bestemming voorzien.

3 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*
In het bestemmingsplan worden geen financiële aspecten geregeld. Wel moet in het plan de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Eventuele planschade en legeskosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

KANTTEKENINGEN

1 Er kan beroep worden aangetekend

De indieners van de zienswijzen kunnen van mening zijn dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun reactie. In dat geval kunnen zij beroep aantekenen.

UITVOERING

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dit. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in “InTwenterand” van de week van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand.

Aangezien het hier een gewijzigde vaststelling betreft dient de provincie geraadpleegd te worden. Pas nadat zij positief hebben gereageerd (binnen zes weken) mag het vastgestelde plan gepubliceerd worden. Om de termijn van zes weken te verkorten zullen wij aan de provincie vragen om versnelde publicatie. Zij beoordelen dan op korte termijn of de wijzigingen een provinciaal belang raakt. Indien dit niet het geval is, zullen zij aangeven er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan de genoemde zes weken na vaststelling bekend te maken. Dit zullen wij dan ook doen.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het digitaal gemeenteblad.

Trede participatieladder: Raadplegen

Het vaststellingsproces is gestart voor de invoering van de participatie op basis van de Omgevingswet. De wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure is gevolgd, waarbij een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd is zodat omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en daarop konden reageren.

Er zijn uiteindelijk vier zienswijzen ontvangen, deze geven aanleiding om het plan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

BIJLAGEN

1 Zienswijzennota bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657
2 Raadsbesluit
3 Bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657 - Toelichting
4 Bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657 - Bijlagen bij de toelichting
5 Bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657 - Regels
6 Bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657 - Bijlagen bij de regels
7 Bestemmingsplan Wilhelminastraat M656 en M657 - Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter

Zaaknummer: 1338080
Documentnummer: 1339975