Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
vaststellen bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 2".

BESLISPUNTEN
1. Het bestemmingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 2” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.202107BPVHPH-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.202107BPVHPH-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Afdeling 2 hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing.

INLEIDING
Het bestemmingsplan maakt de transformatie van voormalig schoolgebouw De Sleutel (Nassaustraat 2 te Vroomshoop) naar woningbouwplan mogelijk. De Sleutel is al sinds de jaren ’50 een vertrouwd beeld in Vroomshoop. Hier, vlakbij het centrum van Vroomshoop, kregen moeilijk lerende basisschoolkinderen tot een aantal jaren geleden les in taal, rekenen, aardrijkskunde en handvaardigheid. Na jarenlange leegstand krijgt het schoolgebouw en de omliggende grond een nieuwe bestemming, met behoud van de schooluitstraling. In het schoolgebouw komen 9 levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor jonge gezinnen en voor senioren. Om het aanzicht en de cultuurhistorische waarde van het schoolgebouw te bewaren blijven de buitengevels behouden. De daken worden vervangen door goed geïsoleerde kapconstructies, het schoolgebouw wordt flink verduurzaamd en zal voldoen aan nieuwbouwkwaliteit. De huidige gymzaal wordt gesloopt, in plaats daarvan komen 12 duurzame startersappartementen in dezelfde bouwstijl als de school. Rond de jaarwisseling heeft het ontwerpbestemmingsplan Nassaustraat 2 (De Sleutel) te Vroomshoop ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de projectontwikkelaar beginnen met voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van sloop en nieuwbouw. Zodat een goed woningbouwprogramma kan worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Vroomshoop.

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 Het voorziene woningbouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan.
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied” (2018). Het kent de bestemming ‘Maatschappelijk’. Om de locatie te transformeren is een nieuw bestemmingsplan nodig dat gebruik t.b.v. wonen mogelijk maakt.

1.2 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. Hierbij is rekening gehouden met het vervallen van de 'Bouwvrijstelling' voor stikstofuitstoot. Er is aanvullend onderzoek gedaan waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van depositie op Natura2000 gebieden. Wel is voor enkele woningen een hogere grenswaarde verleend vanwege wegverkeerslawaai Hammerweg en Beatrixlaan.

1.3 Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor specifieke doelgroepen als starters en senioren vormt een welkome aanvulling op de woningvoorraad in Vroomshoop.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 december november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

2.1 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. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de aankoop van het perceel en over inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in een overeenkomst. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

3.1 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
1.1 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 is de buurt door de initiatiefnemer met flyers geïnformeerd en verzocht om reactie, met enkele direct omwonenden is

persoonlijk contact gelegd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een informatiemiddag- en avond gehouden. Zo'n 50 a 60 bezoekers hebben toen kennis genomen van de nieuw te bouwen woningen en het ontwerpbestemmingsplan. Alle omwonenden waren hiervoor door initiatiefnemer uitgenodigd. Breed gedeelde mening van geïnteresseerden was dat zij het een goed plan vonden, blij waren dat het schoolgebouw behouden blijft, en vooral benieuwd waren naar omvang, prijs en moment van start verkoop van de nieuwe woningen. 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