

Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan "Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Kruidenwijk Noord".

BESLISPUNTEN

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Kruidenwijk Noord' met planidentificatie 'NL.IMRO.1700.202028BPWHPH-vas1', waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer 'NL.IMRO.1700.202028BPWHPH-vas1', langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

INLEIDING

Het plan Kruidenwijk fase 3 is vastgesteld op 5 februari 2008. In het bestemmingsplan is destijds een maximum aantal woningen opgenomen, gebaseerd op de inrichtingsschets. In de afgelopen jaren is de marktvraag veranderd. Om aan de actuele marktvraag te kunnen voldoen en doelgroepen te kunnen bedienen zijn in het verleden ten opzichte van de inrichtingsschets aanpassingen gedaan en is de wijk verdicht uitgevoerd.

Om doelgroepen zoals starters meer kansen te geven op de woningmarkt zijn Twee-onder-één-kappers uitgevoerd als rijenwoning. Geplande rijen zijn vaak uitgevoerd met één woning extra ten opzichte van de inrichtingsschets. En door vrijstaande woningen uit te voeren als twee-onder-één-kappers werden deze kavels bereikbaar voor een grotere doelgroep waaronder meer mensen uit de eigen gemeente, waardoor er meer doorstroming ontstond op de woningmarkt in Twenterand. De verdichting ten opzichte van de inrichtingsschets zal bij de uitvoering van het gehele plan leiden tot een toevoeging van 9 extra wooneenheden.

Ten zuiden van de Kruidenwijk ligt een gebied waar een carré met 16 appartementen was gepland. Bij de uitgifte bleek dat er geen vraag was naar appartementen in gestapelde bouw. Er was wel vraag naar grondgebonden woningen. In plaats van 16 appartementen zijn er 8 nultredenwoningen voor de doelgroep ouderen gebouwd. In dit deel van het plan heeft dus een verdunning van 8 wooneenheden plaatsgevonden. Per saldo zal dus één woning moeten worden toegevoegd. Dit plan voorziet in het toevoegen van één woning en het herschikken van de toegestane woningaantallen over de verschillende deelgebieden, zodat het plan Kruidenwijk kan worden afgerond.

BEOOGD EFFECT

Dit verzoek valt onder de doelenboom "Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening". Door in te stemmen met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk de laatste kavels in het plangebied 'Kruidenwijk' in Westerhaar-Vriezenveensewijk uit te geven.

ARGUMENTEN

1.1. Het plan is noodzakelijk om het plan 'Kruidenwijk' af te kunnen ronden.

Het plan Noordelijk deel van het plan is grofweg ingedeeld in twee deelgebieden. Het deelgebied waar grondgebonden woningen mogelijk zijn en het deelgebied 'Carré' waar appartementen mogelijk zijn. Vanwege de in de inleiding beschreven herschikking van woningaantallen tussen de verschillende deelgebieden en het toevoegen van één woning is

het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien om de wijk te kunnen afronden en de laatste kavels te kunnen uitgeven.

1.2. Het plan past binnen de regionale woonprogrammering.

Door toevoeging van nultredenwoningen of twee-onder-een-kap woningen zijn de woningen zowel geschikt voor gezinnen maar ook voor oudere huishoudens. De woningen voorzien hiermee in een kwalitatieve behoefte op de middellange termijn (Woningbehoefte in Twenterand, Stec 2020). Door het wijzigen van het bestemmingsplan neemt in totaal het aantal wooneenheden toe met één wooneenheid (+9 - 8 =1).

Door flexibel in te spelen op de marktvraag en doelgroepen te bedienen is de kwaliteit van het plan sterk verbeterd. De minimale kwantitatieve toevoeging van één wooneenheid past binnen de Regionale Woonprogrammering 2019.

1.3. Uit de verschillende onderzoeken is gebleken dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het plan zijn diverse aspecten onderzocht, waaronder externe veiligheid en bodem. Voor het plan is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld vanwege een nabijgelegen LPG station aan de Vroomshoopseweg. Hieruit wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering is voor de ontwikkeling. Daarnaast is een verantwoording voor het groepsrisico opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan niet zal leiden tot onevenredige risico's.

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 dit plan worden gedekt vanuit de exploitatie van Kruidenwijk.

COMMUNICATIE

Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de loco-secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, identifying D.H.M. Lammertink.

D.H.M. Lammertink

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a long horizontal stroke, identifying mr. J.C.F. Broekhuizen.

mr. J.C.F. Broekhuizen