

Raadsvoorstel

Raadsvergadering der gemeente Haaksbergen
d.d. <u>22 FEB. 2023</u>
Besl. <u>Op voorstel Fractie Team DAD tegen</u>

Raadsvergadering

d.d. 22 februari 2023

nr.

Onderwerp:

Gebiedsvisie Locatie De Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen vaststellen

Voorstel:

1. Vaststellen reactienota inspraak d.d. december 2022, waarin een reactie op de ingediende inspraakreacties zijn opgenomen.
2. Vaststellen van de gebiedsvisie Locatie de Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen.

Inleiding/ aanleiding

Omdat de locatie voormalige basisschool De Weert niet meer wordt gebruikt ten behoeve van het onderwijs, is het volledig eigendom van de panden teruggevallen aan de gemeente Haaksbergen. Het gaat om een voormalig schoolgebouw en kinderdagverblijf. De panden staan sinds de zomervakantie van 2019 leeg. Een gedeelte wordt voor een dagdeel gebruikt voor gemeentelijke projecten.

De eigenaar van het naastgelegen winkelcluster heeft ook herontwikkelplannen, vandaar dat voor het gehele gebied een toekomstvisie is opgesteld. Om tot herontwikkeling te komen van de locatie, is een gebiedsvisie voor deze locatie opgesteld.

De ambitie is dit plangebied te herstructureren naar een woningbouwlocatie. Daarvoor is het noodzakelijk eerst het beleidskader vast te stellen alvorens volgende stappen in het proces genomen kunnen worden, zoals planontwikkeling en het herzien van het planologische regime. De ontwerp gebiedsvisie heeft van 24 juni 2022 tot en met 5 augustus 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee inspraakreacties binnengekomen. De ingediende inspraakreacties hadden betrekking op het behoud van de Horecafunctie en onderzoek naar omgevingsaspecten.

In de bijgevoegde reactienota zijn de inspraakreacties inhoudelijk van een reactie voorzien. De ingediende inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen van de gebiedsvisie.

Bestuurlijk/ wettelijk kader

Rijk

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Bekendmakingswet

Provincie Overijssel

- Omgevingsvisie Overijssel;
- Omgevingsverordening Overijssel;

Gemeente Haaksbergen

- Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune
- Notitie Inbreidingslocaties 2025
- Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente;
- Woonvisie "Keuzes voor de toekomst, wonen van nu naar 2020";
- Inspraakverordening gemeente Haaksbergen.

Argumenten

1.1 *Er zijn inspraakreacties ingediend tegen de ontwerp gebiedsvisie*

Op 8 maart 2022 is ten behoeve van de voorliggende gebiedsvisie participatie vormgegeven in de vorm van een inloopavond. De omgeving is per brief welke huis-aan-huis is verspreid, uitgenodigd voor de informatieavond. Daarnaast is de conceptgebiedsvisie op de gemeentelijke website geplaatst:

<https://www.haaksbergen.nl/Actueel/bartokstraat.html?highlight=bartokstraat>

Er was een opkomst van zo'n 20-30 buurtbewoners en belangstellenden. Er zijn 14 reacties op de conceptgebiedsvisie kenbaar gemaakt. Een sfeerimpressie van de inloopavond alsmede de ingediende reacties zijn uitgewerkt in de "reactienota inspraakreacties inloopavond gebiedsvisie Bartokstraat 19-33 te Haaksbergen". Wij hebben op 14 juni 2022 besloten de ontwerp gebiedsvisie Locatie de Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen met inachtneming van de reacties ter inzage te leggen. Daarna is de gebiedsvisie van 24 juni 2022 tot en met 5 augustus 2022 ter inzage gelegd. Hierop zijn twee inspraakreacties binnengekomen, welke voorzien zijn van een reactie. De ingediende inspraakreacties hadden betrekking op het behoud van de horecafunctie en onderzoek naar omgevingsaspecten. Samenvattend is in de bijgevoegde reactienota aangegeven dat het gemeentelijkbeleid erop ziet dat horeca zoveel mogelijk geconcentreerd worden in het centrum van Haaksbergen en het daarnaast aan de eigenaar is of hij de bestaande functies wil laten terugkomen in een nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van het onderzoek naar omgevingsaspecten is aangegeven dat een gebiedsvisie niet het instrument is, waarin omgevingsaspecten onderzocht moeten worden. In de bijgevoegde reactienota zijn de inspraakreacties uitgebreider van een inhoudelijke reactie voorzien.

2.1 *De gebiedsvisie geeft passende kaders voor de herontwikkeling van het gebied*

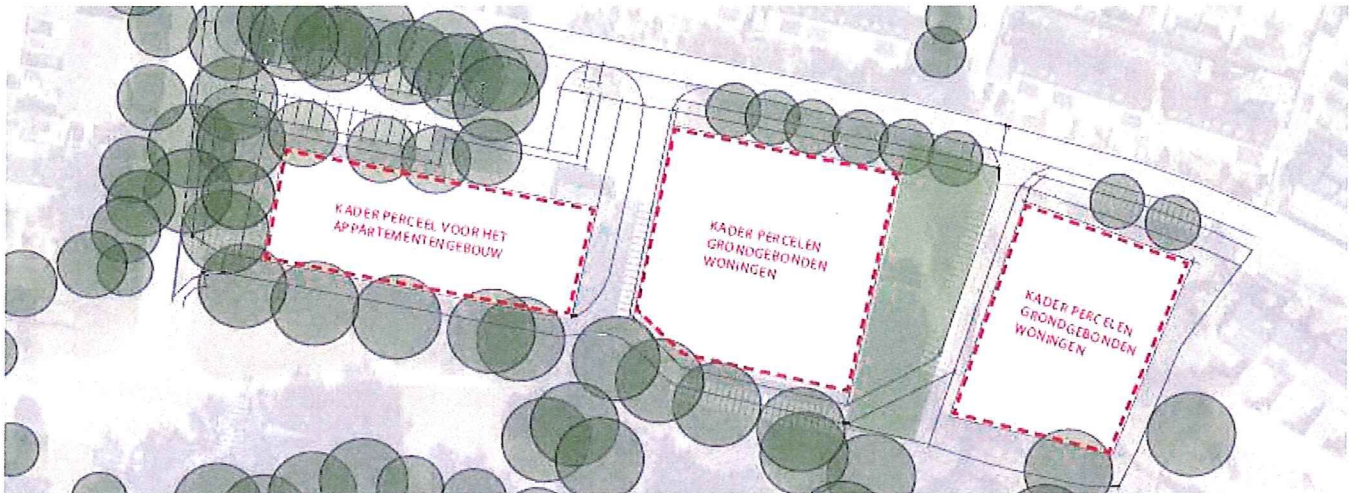
Bij besluit van 30 maart 2021 is besloten:

- de mogelijkheden te verkennen voor herontwikkeling van deze locatie.
- het participatieproces op te starten.

In de voorliggende gebiedsvisie "Locatie De Weert en Brezan Haaksbergen" zijn de beleidskaders voor herontwikkeling van deze locatie aan de Bartokstraat 19-33 te Haaksbergen nader uitgewerkt. De ambitie is deze locatie te herstructureren naar woningbouw. In deze visie worden de richtlijnen voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd.

De locatie bestaat uit twee deelgebieden. Gebied 1 omvat het winkelcluster Brezan en is particulier eigendom. Gebied 2 betreft het deel waar de voormalige basisschool De Weert en het kinderdagverblijf waren gevestigd en is eigendom van de gemeente Haaksbergen.

De twee deelgebieden kunnen los van elkaar herontwikkeld worden. Voor gebied 1 is de stedenbouwkundige visie woningbouw in de vorm van maximaal 28 appartementen. Voor gebied 2 is de stedenbouwkundige visie woningbouw in de vorm van levensloopbestendige woningen en één á tweepersoonswoningen binnen de bouwgebieden. Het gaat daarbij om circa 15-20 woningen.



Bron: gebiedsvisie "Locatie De Weert en Brezan Haaksbergen"

Risico's

1.1 Op termijn zal er wellicht uitgekeken moeten worden naar een tijdelijke huisvesting voor Het Assink Lyceum met de daarbij behorende kosten.

Ten aanzien van Het Assink Lyceum is rekening gehouden met eventuele tijdelijke huisvesting in voormalige schoolgebouwen. Dit is straks niet langer mogelijk bij De Weert. Waarbij de meteen een kanttekening geplaatst moet worden ten aanzien van de staat van het pand als gevolg van langdurige leegstand (het gebruiksklaar maken van het pand voor onderwijs vergt een aanzienlijke investering).

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

De ingediende inspraakreacties zijn behandeld en nu wordt overgegaan tot het vaststellen van de gebiedsvisie. De vastgestelde visie staat niet open voor bezwaar of beroep. Na vaststelling van de gebiedsvisie kan overgegaan worden tot planontwikkeling en het herzien van het planologische regime.

Vervolgproces/communicatie/planning

De ingediende inspraakreacties zijn behandeld en nu wordt overgegaan tot het vaststellen van de gebiedsvisie. De vastgestelde visie staat niet open voor bezwaar of beroep. Na vaststelling van de gebiedsvisie kan er overgegaan worden tot planontwikkeling en het herzien van het planologische regime.

Bijlagen:

- Gebiedsvisie "Locatie De Weert en Brezan Haaksbergen"
 - Reactienota inspraakreacties op ontwerp gebiedsvisie Bartokstraat 19-33 te Haaksbergen
 - Collegebesluit d.d. 30 maart 2021 met het onderwerp "Herontwikkeling locatie basisschool De Weert"
-

REACTIENOTA INSPRAAKREACTIES OP ONTWERPGEBIEDSVISIE BARTOKSTRAAT 19-33 TE HAAKSBERGEN

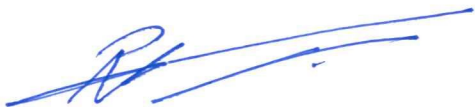
Versie: december 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Behandeling inspraakreacties
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan n.a.v. de inspraakreacties en ambtelijke wijzigingen.



Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum.

22 FEB. 2023



mr. G. Raaben
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter