

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 10 juli 2024nr 7**Onderwerp:**

Gebiedsvisie Locatie De Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen

Voorstel:

1. De gebiedsvisie Locatie de Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen te wijzigen voor wat betreft aanpassing van het woonprogramma door de toepassing van de 30-40-30 regeling uit de Regionale Woondeal Twente en de stedenbouwkundige aanpassingen die dit met zich mee brengt.

Inleiding / aanleiding

De locatie van de voormalige basisschool De Weert aan de Bartokstraat 21 wordt niet meer gebruikt ten behoeve van het onderwijs. Hierdoor is het volledig eigendom van het pand teruggefallen aan de gemeente Haaksbergen. Het naastgelegen pand aan de Bartokstraat 19 is ook eigendom van de gemeente en staat ook leeg. Hier was voorheen kinderopvang gevestigd. De panden staan sinds de zomervakantie van 2019 leeg. De eigenaar van het naastgelegen winkelcluster heeft ook herontwikkelpannen, vandaar dat voor het gehele gebied een visie op hoofdlijnen is opgesteld.

Het plangebied moet worden geherstructureerd 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. Dit beleidskader is in de vorm van een gebiedsvisie op 22 februari 2023 vastgesteld door uw raad.

Op 21 december 2022 is de Regionale Woondeal Twente ondertekend door de Twentse gemeenten, de provincie Overijssel en het Rijk. In deze Woondeal Twente is afgesproken dat er bij nieuwbouw naar een verdeling van 30-40-30 gestreefd moet worden, zodat er meer betaalbare woningen gerealiseerd worden. Dit betekent 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Voor alle regiogemeenten geldt deze afspraak als inspanningsverplichting. De afgesproken verdeling geldt niet voor elk plan, maar moet op gemeente- en regionaal niveau toegepast worden. De gemeente Haaksbergen heeft zich ook gecommitteerd aan deze woondeal en deze opgenomen in de Woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen", welke op 5 juli 2023 is vastgesteld door de raad.

In de vastgestelde gebiedsvisie Locatie De Weert en winkelcluster Brezan Haaksbergen is de Woondeal Twente niet verwerkt, terwijl de locatie gezien de ligging ten opzichte van het centrum, de afstand tot voorzieningen en de verdeling van woningtypen zeer geschikt is voor betaalbare woningbouw. In de Woondeal is afgesproken dat *bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds gestart is of gemeentelijke projecten waar het participatietraject afgerond is, er geen wijzigingen in de programmering worden gemaakt en gestuurd wordt op versnellingsafspraken*. In geval van de herontwikkeling van Locatie De Weert en het winkelcluster Brezan was er enkel een gebiedsvisie vastgesteld, maar was de ruimtelijke procedure voor herziening van de bestemming nog niet gestart. Er zijn daarom opnieuw gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar van het winkelcluster Brezan over toevoeging van sociale huurwoningen, om zo te voldoen aan de afspraken uit de Woondeal Twente. Deze gesprekken hebben geleid tot een nieuw plan, waarbij het woonprogramma is aangepast en binnen dezelfde bouwmassa meer (kleine) sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Omdat het

stedenbouwkundig niet acceptabel was om de bouwmassa verder te vergroten en het verder verkleinen van de appartementen geen optie was, is uiteindelijk voor het winkelcluster Brezan met de ontwikkelaar een verdeling afgesproken van 20% sociale huur, 50% betaalbare huur/koop en 30% duurdere koopwoningen. De verdeling voor het deelgebied De Weert is wel 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop en 30% duurdere woningen. Op basis van de parkeernormen uit de CROW is ook het aantal parkeerplaatsen toegenomen.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Omgevingswet
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Bekendmakingswet

Provincie Overijssel

- Omgevingsvisie Overijssel
- Omgevingsverordening Overijssel
- Regionale Woondeal Twente

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
- beleidsnota participatie

Argumenten

1.1 De woondeal leidt tot een wijziging van de gebiedsvisie

De gebiedsvisie is op een aantal punten gewijzigd. Deze wijzigingen houden in:

- 4 lagen met plat dak voor het appartementengebouw op de hoek Wagnerstraat – Bartokstraat en 3 lagen met plat dak voor het daaraan grenzende appartementengebouw. Verdere vergroting van de bouwmassa is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel.
- Voor bovenstaande is gekozen om de appartementen rendabel te maken vanwege het tussentijds invoegen van de 30 – 40 – 30 regeling uit de Woondeal. De aantallen zijn hierdoor gewijzigd van 28 appartementen naar 35. Hierbij is de uiteindelijke verdeling voor dit deelgebied 20-50-30 geworden.
- De 30 – 40 – 30 regeling uit de Woondeal wordt voor de herontwikkeling van het deelgebied De Weert toegepast.
- Omdat het aanwezige groen wordt gekoesterd, is het 'shared space' gedeelte achterlangs (Wiedenbroeksingel) komen te vervallen. Bomen blijven behouden.
- Parkeren is aangepast vanwege het toegenomen aantal appartementen: 60 parkeerplaatsen (welke openbaar toegankelijk moeten blijven).

1.2 De ingediende reacties hebben geleid tot een aanpassing van de gebiedsvisie ten aanzien van parkeren.

Op 22 april 2024 zijn de omwonenden tijdens een informatieavond geïnformeerd over de wijzigingen in de gebiedsvisie. Tijdens deze avond was er gelegenheid om te reageren op de aangepaste gebiedsvisie. Zeven omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie in te dienen. Deze reacties hebben wij als bijlage toegevoegd.

De ingediende reacties tijdens de informatieavond zien voor verreweg het grootste deel op het onderdeel 'parkeren'. Naar aanleiding van die reacties is het plan nogmaals bekeken en aangepast. Voorliggende plan voorziet in 60 parkeerplaatsen wat voldoende is voor het te realiseren

woningbouwprogramma. Deze parkeerplaatsen dienen wel als openbare parkeerplaatsen beschikbaar te blijven. De overige aspecten (o.a. het verzoek om snelle sloop en het verzoek om behoud van de horecafunctie) zijn reeds betrokken in de eerder vastgestelde gebiedsvisie. De wijziging van de gebiedsvisie heeft betrekking op de toepassing van de 30-40-30 regeling uit de Woondeal.

1.3 Het betreft hier een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, waardoor geen inspraak is verleend.

Artikel 2 van de inspraakverordening biedt de mogelijkheid om geen inspraak te verlenen als er sprake is van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In dit geval gaat het om een gedeeltelijke herziening van de gebiedsvisie voor wat betreft het woningbouwprogramma. De hoofdlijnen in de gebiedsvisie blijven ongewijzigd. Bovendien heeft er participatie plaatsgevonden en zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om hun reactie te geven op de gewijzigde visie. Het nogmaals ter inzage leggen van de gewijzigde gebiedsvisie voor inspraak is dan ook niet noodzakelijk.

1.4 De herziening van de gebiedsvisie biedt een geactualiseerd kader waaraan de aanvraag heeft te voldoen.

De toepassing van de 30-40-30 regeling uit de Woondeal heeft er toe geleid dat er opnieuw gesproken is met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma. Ondertussen is er verder gewerkt aan de plannen en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Ook zijn de voorbereidingen getroffen voor de verdere ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer kan een aanvraag indienen die in overeenstemming is met deze gewijzigd vast te stellen visie, waarin aanvrager de afspraken uit de Woondeal moet betrekken. Met gewijzigde vaststelling van de visie wordt maatschappelijk en voor aanvrager een actueel kader geschetst, waaraan de aanvraag heeft te voldoen.

Risico's

Geen

Vervolgproces/communicatie/planning

Na vaststelling van de gewijzigde gebiedsvisie kan aanvrager een aanvraag indienen en wordt de planologische procedure doorlopen. Het realiseren van de appartementen ter plaatse van het winkelcluster kan planologisch geregeld worden met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De raad heeft de mogelijkheid als het gaat om 5 woningen of meer binnen de bebouwde kom, een bindend adviesrecht te geven bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunningaanvraag. Bij een positief advies kan de vergunning verleend worden.

Het deel van de gebiedsvisie dat betrekking heeft op het gemeentelijke eigendom kan ook verder uitgewerkt worden. Hierover nemen wij op korte termijn een apart besluit.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

-

Digitaal:

- Gebiedsvisie "Locatie De Weert en Brezan Haaksbergen";
- Ingediende reacties tijdens de informatieavond (geanonimiseerd);
- Collegebesluit d.d. 30 maart 2021 met het onderwerp "Herontwikkeling locatie basisschool De Weert"

Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 10 juli 2024



R. Meinen
griffier



~~mr. drs. R.G. Welten~~
voorzitter

dr. F.G.M. Winkelhuis