

Aan de raad,

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15'

- Voorstel:
1. De ingediende zienswijze ontvankelijk verklaren en overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15'
 2. De ambtshalve wijzigingen zoals omschreven in de 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15' overnemen
 3. Het bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15' gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SDxStrookappe15-VS01
 4. Geen exploitatieplan vaststellen
 5. Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening

1 SAMENVATTING

Voor de locatie Strookappe 15 te Delden is een verzoek binnengekomen om de bedrijfsbestemming van de voormalige timmerwerkplaats ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming en hiermee de bouw van twee woningen (twee-onder-één-kap) mogelijk te maken. De locatie is gelegen in een gebied dat in het verleden een sterk bedrijfsmatig karakter had. In het recente verleden heeft al verkleuring naar wonen plaatsgevonden. Het slopen van de in onbruik geraakte bebouwing en de realisatie van twee woningen zal een positieve uitwerking hebben op de omgeving en aansluiten bij het karakter van het gebied, wat inmiddels hoofdzakelijk een woonfunctie kent.

Het ontwerpbestemmingsplan "Delden-Zuid, herziening Strookappe 15" waarin het initiatief planologisch wordt mogelijk gemaakt, heeft inmiddels voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen gewijzigd worden vastgesteld.

2 VOORGESCHIEDENIS

Voor de locatie Strookappe 15 te Delden is een principeverzoek binnengekomen om de bedrijfsbestemming van de voormalige timmerwerkplaats ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming en hiermee de bouw van twee woningen (twee-onder-één-kap) mogelijk te maken. Omdat het slopen van de in onbruik geraakte bebouwing en de realisatie van twee woningen een positieve uitwerking heeft op de omgeving en aansluit bij het karakter van het gebied, is in principe medewerking verleend aan de plannen en is na het sluiten van de overeenkomst een bestemmingsplanprocedure gestart.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik.

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval er bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit kan o.a. door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Op het perceel Strookappe 15 te Delden willen de eigenaren een twee-onder-één-kapwoning oprichten. Momenteel heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 29 maart 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hiertegen is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze naar voren gebracht.

Zienswijze

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15'. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Door de gewijzigde vaststelling wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van degene die een zienswijze heeft ingediend en worden er geen wijzigingen aangebracht in de planopzet.

Ambtshalve wijzigingen

In de 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15' wordt tevens een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het gaat hierbij om het aanbrengen van een aantal aanpassingen op de verbeelding, waardoor de voorliggende herziening in overeenstemming wordt gebracht met de laatste versie van de gemeentelijke standaard tekenafspraken voor verbeeldingen van bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN
o_NL.IMRO.1735.SDxStrookappe15-VS10.dgn;

4.C Wat mag het kosten?

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is daarom een overeenkomst gesloten. Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd.

4.D Wat is het alternatief?

De herziening van het bestemmingsplan Delden-Zuid voor het perceel Strookappe 15 niet vaststellen, waardoor de bedrijfsbestemming in een overwegende woonomgeving wordt gehandhaafd.

4.E Wat is het risico?

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt omtrent het kostenverhaal en planschadeverhaal. Er zijn geen beperkende factoren geconstateerd. Daarom zijn geen risico's te verwachten.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken zoals genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wro en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden.

Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van circa 4 weken.

Daarna wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

Tegen de (gewijzigde) vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

De Provincie Overijssel heeft aangegeven akkoord te gaan met het voorgestelde plan en ook het Waterschap Regge en Dinkel heeft geen opmerkingen. De aanvragers kunnen instemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van een gewijzigde vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam

drs. J.H.A. Goudt

Registratienummer	:	385184, 331617
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	██████████
Datum besluitvorming door B&W	:	30 oktober 2012
Bijlagen	:	1. Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15'
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Ontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Zuid, herziening Strookappe 15'