Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "De Braak-West, herziening Hassinkstraat Pikkemaatboom"

Voorstel:	1. De ingediende zienswijzen deels overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan De Braak-West, herziening Hassinkstraat-Pikkemaatboom" 2. Het bestemmingsplan De Braak-West, herziening Hassinkstraat-Pikkemaatboom gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SdxBraakWxk141-VS10 3. Geen exploitatieplan vaststellen

1 SAMENVATTING

Het bestemmingsplan De Braak-West is door uw raad vastgesteld. In het plangebied is een monumentale boom, de zogenaamde "Pikkemaatboom", aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan binnen de kroonprojectie van de boom worden gebouwd. Daardoor kan de boom niet behouden blijven. Als alternatief worden in dit bestemmingsplan twee kavels omgezet naar één kavel. Het plan is als ontwerpplan in procedure gebracht. [redacted] en [redacted] hebben tijdens de terinzagelegging zienswijzen naar voren gebracht. In de zienswijzen komt een aantal aspecten aan de orde zoals bijvoorbeeld de rooilijn (erfafscheiding), de stedenbouwkundige opzet, hinder en veiligheid, eerdere veranderingen en alternatieven. Deze zijn in de zienswijzennotitie besproken en leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de verbeelding. Ook hoofdstuk 5 van de toelichting wordt aangepast.
U wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en 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 genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

2 VOORGESCHIEDENIS

In het bestemmingsplan De Braak-West is voor de locatie Hassinkstraat bij de Pikkemaatboom een bouwmogelijkheid voor twee woningen opgenomen. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is ervan uitgegaan dat de gronden onder de Pikkemaatboom ook verkocht worden als onderdeel van de kavel. In 2007 is besloten om de gronden binnen de kroonprojectie van monumentale bomen niet te verkopen. Dit houdt in dat de omvang van de kavel wordt beperkt. Er is daarmee geen sprake meer van een ruimtelijk hoogwaardige invulling en is gekeken naar een alternatieve invulling.

Daarvoor zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:
- De oriëntatie van de woning vindt plaats op de voorlangs lopende straat;
- Het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 8 meter;
- De woning zal op maximaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gesitueerd;

- De overgang tussen hoofdgebouw en bijgebouw vindt plaats op de oorspronkelijke perceelscheiding van de twee kavels ter plaatse van de insnoering die het gevolg is van het bij de gemeente in eigendom blijvend grondvlak van de boom;
- Het parkeren kan plaatsvinden vanuit het tussenstraatje. Er blijft een flinke achtertuin over die bovendien 'licht en lucht' over laat voor aangrenzende percelen.

Onder deze randvoorwaarden is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

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?

Deze kavel in de woonwijk De Braak-West met en vrijstaande woning invullen en daarbij recht doen aan de monumentale Pikkemaatboom.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 oktober 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hiertegen zijn door de aanwonenden [redacted] en [redacted] binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze naar voren gebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de voorgevelrooilijn doorgetrokken naar het doodlopende deel van de Hassinkstraat en wordt de (voorgevel)rooilijn overeenkomstig het bestemmingsplan De Braak-West op 15 meter van de voorgevel van de woning Hassinkstraat 29 gelegd. Een vergunningvrije erfafscheiding met een hoogte van 2 meter moet 1 meter achter de (voorgevel)rooilijn worden gerealiseerd. Op de rooilijn kan een vergunningplichtige erfafscheiding worden gerealiseerd, daarvoor gelden de criteria uit de toelichting van het bestemmingsplan

Zienswijzen

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan De Braak-West, herziening Hassinkstraat- Pikkemaatboom". Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk en deels over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

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.SDxBraakWxk141-VS10.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten van de procedure en andere bijkomende kosten komen ten laste van de exploitatie van De Braak-West.

4.D Wat is het alternatief?

Het is mogelijk om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dat betekent dat de kavel niet wordt verkocht en geen opbrengsten worden gegenereerd.

4.E Wat is het risico?

Er worden voor de gemeente geen risico's verwacht, omdat er op grond van de huidige planologische regeling bebouwing kan worden gerealiseerd en de bebouwing mede gelet op het voorliggende voorstel niet dichter bij omliggende bebouwing kan worden gerealiseerd. Wel bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen.

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 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 Wet ruimtelijke ordening 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. Dit een tijdswinst van circa 4 weken.

Na de vaststelling en de ontvangst van de verklaring van Gedeputeerde Staten van Overijssel 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 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

Beide indieners van de zienswijze zijn uitgenodigd voor een gesprek. Beiden hebben gebruik gemaakt van de uitnodiging. Voor één geldt dat aan fundamentele bezwaren tegemoet wordt gekomen. De ander geeft aan dat wezenlijke bezwaren blijven bestaan.

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

mr. G.S. Stam drs. J.H.A. Goudt

Registratienummer	:	401614
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] afdeling Ruimtelijke en Ecomische Ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	12 maart 2013
Bijlagen	:	1. Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "De Braak-West, herziening Hassinkstraat-Pikkemaatboom"
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Ontwerpbestemmingsplan "De Braak-West,herzienign Hassinkstraat Pikkemaatboom"