Aan de raad,

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Diepenheim, herziening Wilsonweg 2b'

Voorstel:	1. Geen exploitatieplan vaststellen 2. De zienswijzen deels over te nemen en hiertoe het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Wilsonweg 2b' (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.DPxWIlsonweg2b-VS10, vaststellen

1 SAMENVATTING

De locatie Wilsonweg 2b is gelegen achter het perceel Goorseweg 28 te Diepenheim. Het betreft hier een perceel dat samen met het perceel Wilsonweg 2 (bestaande woning) behoorde tot het achtererf van de woning Goorseweg 28. In het verleden zijn de drie percelen afzonderlijk verkocht. Op het perceel Wilsonweg 2b was een recreatiewoning aanwezig die al in de periode van de gemeente Diepenheim bewoond was. Tevens was er sprake van asbestverontreiniging in de ondergrond. De grond is inmiddels gesaneerd en de bebouwing is gesloopt.

Het college heeft principemedewerking verleend aan het verzoek van [redacted] voor het oprichten van één woning op de locatie. In 2013 is overeenstemming met [redacted] bereikt en is de planologische procedure gestart.
Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen, waarbij één zienswijze door twee partijen is opgesteld. De zienswijzen richten zich tegen het feit dat er een woning opgericht kan worden op de locatie en wanneer dit toch door de gemeente mogelijk wordt gemaakt, de ligging van en de mogelijkheden binnen het bouwvlak.

Voorgesteld wordt om de ligging van en de mogelijkheden binnen het bouwvlak zodanig aan te passen dat tegemoet gekomen wordt aan de wensen van de indieners van de zienswijzen. Daarmee is een woning mogelijk met een oppervlakte van ruim 100 m^2, hetgeen passend is op de locatie. Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

2 VOORGESCHIEDENIS

In de voormalige gemeente Diepenheim was al sprake van een splitsing van het perceel Goorseweg 28 in drie delen. Op het middelste deel was bebouwing in de vorm van een recreatiewoning aanwezig. Deze woning is geruime tijd bewoond geweest. Ook in de gemeente Hof van Twente was deze woning verhuurd en in gebruik. In het bestemmingsplan 'Diepenheim' was een (recreatie)woning niet toegestaan, maar wel bebouwing ten dienste van een woning.
In 2013 is de bodem van het perceel gesaneerd. Op de locatie was ernstige asbestverontreiniging aanwezig.

Aangezien het college principemedewerking heeft verleend aan het oprichten van een woning, is de planologische procedure gestart.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Diepenheim (onherroepelijk 22 juli 2010). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de planologische procedure gestart.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Met de procedure wordt de bouw van een woning mogelijk op de locatie. Een invulling van de locatie met een woning is passend in het beeld langs de Wilsonweg. Op de locatie liggen nu mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen. Van een 'onbebouwde' ruimte is daarom (planologisch gezien) geen sprake.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

De herzieningsprocedure van het bestemmingsplan is gestart. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennotitie. De inhoud van de zienswijzen hebben betrekking op twee onderdelen:

a. Het oprichting van een woning op de locatie
b. De ligging van en de mogelijkheden binnen het bouwvlak.

a. Het oprichten van een woning

Op de locatie is geen woning mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan. Wel zijn bijgebouwen mogelijk. In het verleden heeft op de locatie een recreatiewoning gestaan, waartegen niet opgetreden is. Tevens is sprake van een locatie waarop het stedenbouwkundig aanvaardbaar is een woning op te richten. De locatie is gelegen in het lint langs de Wilsonweg en heeft de mogelijkheid om een eigen ontsluiting te maken op de weg.

b. De ligging van en mogelijkheden binnen het bouwvlak.

Tegen de ligging en omvang van het bouwvlak zijn door twee partijen zienswijzen ingediend. Adviesbureau BugelHajema heeft een stedenbouwkundig advies uitgebracht over de mogelijkheden voor het bouwen. Op verzoek van de initiatiefnemer zijn de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan verruimd. Tegen deze verruiming zijn zienswijzen ingediend. Gelet op inhoud en motivatie van de zienswijzen wordt voorgesteld om deze over te nemen en daarom het bouwvlak te verkleinen, waarbij:

- Er geen garage meer wordt opgenomen en daarmee geen bebouwing mogelijk is tot 3 meter van de noordelijke perceelgrens
- Er geen bebouwing mogelijk is tot 2,5 meter uit de westelijke perceelgrens
- Er geen bebouwing mogelijk is tot 6,1 meter tot de Wilsonweg
- De zuidelijke grens gelijk blijft aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Tevens de toegestane goothoogte te verlagen van 4 meter naar 3,5 meter, conform de goothoogte die toegestaan is bij de drie omliggende woningen.
De aanduiding bed & breakfast komt te vervallen, aangezien de omvang van de woning zich hiertoe niet leent en de initiatiefnemer geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten voor de procedure en de eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen kosten voor de gemeente.

4.D Wat is het alternatief?

Er zijn twee alternatieven:

Alternatief 1: gewijzigde vaststelling met instandhouding van een forser bouwvlak

De initiatiefnemer heeft aangegeven in te stemmen met een aantal onderdelen uit de zienswijzen. Tegen het verder verkleinen van het bouwvlak van 117 m2 naar 106 m2 heeft hij wel bezwaren. Hij heeft als optie benoemd om tegemoet te komen aan de wens om minimaal op 6,1 meter van de Wilsonweg het bouwvlak te leggen, maar dan de oppervlakte aan de zuidzijde gecompenseerd te zien. Dit voorstel is voorgelegd aan de indieners van de zienswijzen. De direct betrokkene heeft aangegeven dit niet aanvaardbaar te vinden.
Als alternatief zijn daarom twee mogelijkheden bij de instandhouding van de wens van de initiatiefnemer om een forser bouwvlak te behouden:

a. Handhaven van de bebouwingslijn op een afstand van 5,6 meter aan de noordzijde van het bouwvlak en 5 meter aan de zuidzijde van het bouwvlak tot de Wilsonweg en daarmee niet tegemoet komen aan de indiener van de zienswijze
b. Het terugleggen van de bebouwingslijn op een afstand van 6,1 meter tot de Wilsonweg (conform de zienswijze) en een uitbreiding bieden aan de zuidzijde van het perceel met een maximale omvang van 11 m^2 (dit houdt in ongeveer 1 meter aan de zuidzijde uitbreiding van het bouwvlak)

Alternatief 2: schrappen bouwmogelijkheid

Eén zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling van een woning op de locatie. In het verleden was sprake van een groot perceel Goorseweg 28. Destijds is dit perceel in drie delen gesplitst, waarbij er een nieuwe woning is opgericht aan de zuidzijde van het perceel: Wilsonweg 2. De bestaande woning Goorseweg 28 is ook apart verkocht. Nu wordt opnieuw een woning mogelijk gemaakt op een perceel dat in stedenbouwkundige opzet beschouwd moet worden als 'tuin' bij Goorsweg 28. De nieuw te bouwen woning is gelegen achter deze woning. Echter door de mogelijkheid om te ontsluiten op de Wilsonweg is de nieuwbouwmogelijkheid toegekend en is niet alleen sprake van een woning achter een woning.
Indien voor dit alternatief wordt gekozen dient besloten te worden het bestemmingsplan niet vast te stellen en de procedure te staken of het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen m.d.v. dat er geen woning wordt toegestaan.

4.E Wat is het risico?

Mogelijk dat de indieners van de zienswijze in beroep gaan tegen de beslissing om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze mogelijkheid heeft ook de initiatiefnemer. Verwacht wordt dat er geen beroep wordt ingesteld, aangezien er grotendeels tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen en de initiatiefnemer, ondanks een afwijking ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, een bouwmogelijkheid heeft voor een woning. Bij het instellen van beroep bestaat de mogelijkheid dat het vaststellingsbesluit vernietigd wordt en er daardoor geen woning meer mogelijk is.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Na vaststelling van het bestemmingsplan is er een mogelijkheden om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat het plan onherroepelijk is kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd worden. Tegen de verlening van de vergunning kan bezwaar worden gemaakt.

5 COMMUNICATIE

Zowel met de indieners van de zienswijzen als met de initiatiefnemer zijn meerdere gesprekken gevoerd om te komen tot een plan waar alle partijen mee in kunnen stemmen. Op de meeste punten zoals benoemd in de zienswijzen is overeenstemming bereikt. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven niet in te kunnen stemmen met het vergroten van de afstand tot de Wilsonweg.
Alle betrokken partijen zijn per brief op de hoogte gesteld van het voorstel om te komen tot gewijzigde vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de looc-secretaris, de loco-burgemeester,

[redacted] [redacted]

P. van Zwanenburg

Registratienummer	:	517371
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] afdeling Ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	29 juli 2014
Bijlagen	:	1. zienswijzennotitie 2. ontwerp-verbeelding 3. voorstel gewijzigde verbeelding
Ter inzage gelegde stukken	:	1. ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim http://www.hofvantwente.nl/bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-plannen-raadplegen/plannen-in-procedure/diepenheim/wilsonweg-2b-ontwerp.html