

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Nieuwstraat 2"
Datum collegebesluit	26 maart 2024
Zaaknummer	634727
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Dekker, den Y. (Yannick)

Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan aan de Nieuwstraat 2, Delden

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Nieuwstraat 2" (inclusief bijlagen) ongewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BPSDxNieuwstraat2-VS10;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

Aanleiding

Aan de Nieuwstraat 2 in Delden staat een winkelpand (voormalig schildersbedrijf, later computerwinkel) met bovenwoning. De eigenaar is voornemens het bestaande pand te slopen en 3 grondgebonden woningen te realiseren. Daarvan worden er 2 levensloopbestendig uitgevoerd. Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan, om deze reden is er voor deze ontwikkeling een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.1 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt maakt de locatie Nieuwstraat 2 in Delden deel uit van een blok met grondgebonden panden tussen de Langestraat, Nieuwstraat, Peperkampweg en de Wethouder Bloemenstraat. In het blok staan veelal grondgebonden woningen uit de jaren '30 en '60 van de vorige eeuw. Van oudsher waren de woningen deels gecombineerd met bedrijvigheid (winkels/dienstverlening). De panden hebben veelal een individueel ontwerp met een kap en geen of een kleine voortuin. De voorgevelrooilijn bevat kleine verspringingen. Het verzoek om 3 grondgebonden woningen te realiseren sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet.

1.2 Woonbeleid

Op 14 december 2021 is de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 vastgesteld. Daarin wordt gestreefd naar toekomstbestendige kernen met passende woonruimte voor inwoners. Binnen Delden is er, gezien de krapte op de huizenmarkt, behoefte aan het toevoegen van woningen. Ruimtelijk wordt eerst ingezet op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Voorliggend plan is een herontwikkeling van een winkelpand met bovenwoning naar drie rijwoningen. Dit voorkomt leegstand en verpaupering en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past in het woonbeleid.

1.3 Beleid Rijk, Provincie Overijssel, welstand

Vanuit zowel het Rijksbeleid (ladder voor duurzame verstedelijking) als het provinciale beleid (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) gaat bij woningbouw inbreiding voor uitbreiding. Voorliggend plan is een binnenstedelijke herontwikkeling en draagt daaraan bij. De gebiedskenmerken uit het provinciale beleid worden bij de planvorming betrokken. Voor deze locatie is het gebiedskenmerk 'bebouwingsschil 1900-1955' het meest relevant. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Hiertoe is het ontwerp ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Daaruit is naar voren gekomen dat de stadsbouwmeester positief is over de situering en bouwmassa van het plan.

1.4 Milieu, goed woon- en leefklimaat

Het perceel heeft al de bestemming 'Woongebied' en feitelijk is er al een woning aanwezig. In de directe omgeving zijn ook hoofdzakelijk woningen, al dan niet met dienstverlening, aanwezig. Op voorhand worden geen belemmeringen gezien voor een goed woon- en leefklimaat.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer.

Risico's

Wij zien geen specifieke risico's bij dit plan.

Alternatieven

Gelet op de bovengenoemde argumenten zijn er geen reële alternatieven op de voorgestelde beslispunten.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal na vaststellen door de raad opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Nieuwstraat 2
2. Situatietekening
3. Zienswijzenverslag Nieuwstraat 2, Delden

Raadsbesluit

Onderwerp	Bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Nieuwstraat 2"
Zaaknummer	634727
Vergadering	23 april 2024

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Nieuwstraat 2" (inclusief bijlagen) ongewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BPSDxNieuwstraat2-VS10;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 23 april 2024.

De raad van Hof van Twente,
de griffier (wnd.),

H.M. Meerman

de voorzitter,

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM