

Aan de raad,

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg"

- Voorstel:
1. Geen exploitatieplan vaststellen
 2. De zienswijzen zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzen-notitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg", welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, ontvankelijk verklaren en deels overnemen
 3. De ambtshalve wijziging zoals omschreven in de "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg" overnemen
 4. Het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" (inclusief bijlagen) gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BPSDxPeperkampweg2010-VS20
 5. Gedeputeerde Staten van Overijssel vragen te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van de vaststelling

1 SAMENVATTING

Op 10 juli 2012 hebben wij besloten in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan "Delden Noord, herziening Peperkampweg", te Delden en het voorontwerpplan vrij te geven voor inspraak.

Het voorontwerpplan heeft met ingang van 19 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 18 juli 2012 heeft Stichting Wonen Delden de omgeving van de Peperkampweg in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het door hen gewenste bouwplan. Van de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie werd gebruik gemaakt. De vijf inspraakreacties gaven aanleiding tot geringe aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan. De aanpassingen betroffen naast enkele aanvullingen in de toelichting een verlaging van de bouwhoogte met 0,50 m naar 9,50 meter.

Door Stichting Wonen Delden werd vervolgens aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar een gecombineerde procedure; c.q. om de coördinatieregeling, zoals genoemd in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, toe te passen.

Op 19 maart 2013 besloot uw raad toepassing te geven aan de coördinatieregeling. Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning hebben samen met de bijlagen en de bijbehorende ontwerp-besluiten met ingang van 27 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn acht zienswijzen naar voren gebracht.

Ook werd door de provincie Overijssel aangegeven dat aanvullend onderzoek met betrekking tot externe veiligheid ten aanzien van de spoorlijn gewenst was. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is overeenkomstig de daarvoor geldende regels voorgelegd aan de regionale veiligheidsdienst. Die constateerde dat de ontwikkelingen niet tot een toename, maar juist tot een afname van het groepsrisico leiden.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld. De ingediende zienswijzen en de opmerking van de provincie leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning (bouw van het complex) worden verleend.

2 VOORGESCHIEDENIS

In december 2000 heeft de gemeenteraad van Stad Delden een besluit genomen inzake stadsvernieuwing ten behoeve van sociale woningbouw voor de doelgroep senioren aan de Peperkampweg te Delden.

Na toezeggingen inzake subsidiëring werd in oktober 2010 een exploitatieovereenkomst met Stichting Wonen Delden gesloten inzake 39 sociale huurwoningen voor senioren.

Op verzoek van Stichting Wonen Delden werd het plan uitgebreid met de vervanging van de bestaande woningen van de Pluimershof, waardoor het plan voorziet in 52 sociale huurwoningen voor de doelgroepen senioren en jongeren met een beperking.

Over dat plan werd overeenstemming bereikt, hetgeen werd vastgelegd in een aangepaste exploitatieovereenkomst (inclusief bijlagen), die met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

In de huidige situatie is sprake van het appartementencomplex Pluimershof, het kantoorcomplex en de voormalige gemeentewerf/brandweerkazerne.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied zal worden verhoogd. De bestaande bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.

Naar aanleiding van een eerdere presentatie door Stichting Wonen Delden werd door de buurt aangegeven dat men van mening is dat het plan te hoog en te kolossaal is. In het ontwerpbestemmingsplan werd opgenomen dat de noklijn in de voorgevel over ten minste 40 % van de lengte daarvan terug moet liggen.

Voorontwerp bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 19 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn konden ingezetenen en belanghebbenden mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kenbaar maken.

Op 18 juli 2012 heeft de Stichting Wonen Delden de omgeving van de Peperkampweg in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het door hen gewenste bouwplan.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie werd gebruik gemaakt. Er werden 5 inspraakreacties ontvangen.

Op 13 november 2012 zijn alle indieners van een inspraakreactie in de gelegenheid gesteld om hun reactie nader toe te lichten. Een kort verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd. Daaruit blijkt dat er geen nieuwe gezichtspunten naar voren zijn gebracht.

De inhoud van de opmerkingen (inspraak) en de gemeentelijke reactie daarop zijn weergegeven in bijgevoegde notitie "Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Delden Centrum, herziening Peperkampweg".

De inspraakreacties gaven aanleiding tot geringe aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen betroffen naast enkele aanvullingen in de toelichting een verlaging van de bouwhoogte met 0,50 m naar 9,50 meter. Daarmee wordt het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Coördinatieregeling.

Op 19 maart 2013 besloot uw raad toepassing te geven aan de coördinatieregeling. Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning hebben samen met de bijlagen en de bijbehorende ontwerp-besluiten met ingang van 27 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende die termijn zijn acht zienswijzen naar voren gebracht. Voor een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop verwijzen wij naar bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden Noord, herziening Peperkampweg".

Verder werd door de provincie Overijssel aangegeven dat aanvullend onderzoek met betrekking tot externe veiligheid gewenst was. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is overeenkomstig de daarvoor geldende regels voorgelegd aan de regionale veiligheidsdienst.

De afweging van de zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan en de vaststelling daarvan zijn bevoegdheden van uw raad. Het verlenen van een omgevingsvergunning, na vaststelling van het bestemmingsplan, is een bevoegdheid van ons college.

Deze besluiten, inclusief de bijbehorende bijlagen, worden vervolgens voor een ieder weer ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt aangegeven om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verband met de gewenste spoedige afhandeling van de procedure zal Gedeputeerde Staten van Overijssel in verband met de gewijzigde vaststelling van het plan worden verzocht om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben een eerdere bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de als gevolg van de coördinatieregeling daarbij behorende omgevingsvergunning.

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 worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemmingen regels gegeven voor bouwen en gebruik.

Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening kan uw raad gevallen of categorieën van gevallen aanwijzen, waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning wordt gecoördineerd.

Op de voorbereiding van deze besluiten is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

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 door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer, zoals in dit geval heeft plaatsgevonden.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Nieuwbouw van het complex mogelijk maken, zodat aan de vraag, zoals die ook is genoemd in de Woonvisie kan worden voldaan. Bovendien zorgt de nieuwbouw en herinrichting van het gebied voor een kwaliteitsimpuls in een ruimtelijk niet fraai gebied. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerp-bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Beide ontwerpen hebben met ingang van 27 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn acht zienswijzen naar voren gebracht. Ook werd door de provincie Overijssel aangegeven dat aanvullend onderzoek met betrekking tot externe veiligheid gewenst was. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is voorgelegd aan de regionale veiligheidsdienst.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. De ingediende zienswijzen en de opmerking van de provincie leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De opzet van het plan wijzigt hierdoor niet. Voorgesteld wordt om de zienswijzen deels over te nemen en ambtshalve het aanvullend onderzoek met betrekking tot de externe veiligheid en de beoordeling daarvan door de regionale veiligheidsdienst in het plan op te nemen.

De volgende aanpassingen zullen in het plan worden doorgevoerd:

- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen/bergingen buiten het bouwvlak wordt van 80 m² verlaagd naar 30 m².
- Op de verbeelding zal het grootste gedeelte van de strook grond voor de voorgevel-rooilijn (met uitzondering van de aanduidingen parkeerterrein), op de verbeelding worden voorzien van de aanduiding "groen".
- In deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht; een uitzondering geldt voor inritten, ondergrondse afvalcontainers en speelvoorzieningen;
- In het plan zal ook de mogelijkheid worden opgenomen om te voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen;
- op pagina 38 van de toelichting aan de 3e alinea toevoegen: "Er heeft een nader aanvullend onderzoek (d.d. 22 augustus 2013) plaatsgevonden dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting. Ook de beoordeling van de Regionale veiligheidsdienst is als bijlage 6 opgenomen."
- Als bijlage 5 zal het nader onderzoek inzake de externe veiligheid worden toegevoegd;
- Als bijlage 6 zal de beoordeling van het nader onderzoek externe veiligheid, van de Veiligheidsregio Twente worden toegevoegd;
- Als bijlage 7 bij het plan zal ook een uitgevoerde bezonningsstudie worden opgenomen.

4.C Wat mag het kosten?

Het kostenverhaal, waaronder planschade, is geregeld door middel van een exploitatie-overeenkomst met Wonen Delden. Omdat plankosten hiermede zijn verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.D Wat is het alternatief?

Gezien de gesloten exploitatieovereenkomst met Stichting Wonen Delden over de bouw van sociale woningbouw is er geen alternatief.

4.E Wat is het risico?

Als gevolg van de coördinatieregeling ontstaat het risico dat als de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigt, de verleende omgevingsvergunning ook direct wordt vernietigd. De kortere beslistermijn zorgt voor een snellere duidelijkheid over de juridische houdbaarheid van het plan.

4.F Hoe ziet de vervolprocedure er uit?

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 Wet ruimtelijke ordening, 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 vervolprocedure te versnellen, zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, zullen wij een besluit moeten nemen inzake het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarna voor alle besluiten direct en ineens beroep kan worden ingesteld 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

14 oktober 20110: publicatie exploitatieovereenkomst
1 december 2011: publicatie aangepaste exploitatieovereenkomst
Januari 2012: inzage in bouwplannen bij Stichting Wonen Delden
18 juli 2012: infobijeenkomst bouwplan bij Stichting Wonen Delden met aanwezigheid van wethouder Sijbom
19 juli 2012: inzage voorontwerp-bestemmingsplan tot 30 augustus 2012
13 november 2012: gesprek insprekers met wethouder Sijbom (toelichting inspraakreacties)
18 februari 2013: schriftelijke info insprekers inzake beoordeling door college en coördinatieregeling
27 juni 2013: inzage ontwerp-bestemmingsplan tot 8 augustus 2013

De indieners van zienswijzen zijn door wethouder Sijbom op 17 september 2013 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Ook werd die avond het bouwplan door Stichting Wonen Delden nogmaals toegelicht. Dit heeft geen nieuwe gezichtspunten opgeleverd.

Na de vaststelling door uw raad worden de besluiten bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden hierover apart geïnformeerd.

De aanvraag om omgevingsvergunning is afgestemd met de welstandscommissie. Met het bouwplan kan worden ingestemd. Het plan is eveneens besproken met de Brandweer Twente. De Brandweer Twente heeft een positief brandveiligheidsadvies afgegeven.

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

mr. G.S. Stam

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

Registratienummer	: 365364
Onderdeel programmabegroting	: Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	: A.J.B. ter Braak, Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	: 5 november 2013
Bijlagen	: 1. Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg;
Ter inzage gelegde stukken	: 1. Ontwerp-bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" http://www.hofvantwente.nl/wonen-en-leven/bouwen-wonen-en-milieu/ruimtelijke-plannen/plannen-die-in-procedure-zijn/stad-delden/peperkampweg-cooordinatieregeling-ontwerp.html

Vergadering d.d.	: 17 december 2013
Agendapunt	: 7.7
Registratienummer	: 365364
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg"

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het raadsbesluit van 19 maart 2013 om toepassing te geven aan de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" en de omgevingsvergunning;

gehoord de commissie Fysiek d.d. 27 november 2013;

overwegende dat:

het ontwerp-bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" met ingang van 27 juni 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen;

deze inzage bekend is gemaakt overeenkomstig artikel 3.8 en 3.31 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan acht zienswijzen naar voren zijn gebracht;

voor de samenvatting en beantwoording van die zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg", die hierbij als ingelast wordt beschouwd;

de zienswijzen ontvankelijk kunnen worden geacht en deels kunnen worden overgenomen;

voor de ambtshalve wijziging wordt verwezen naar de bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg";

bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN Hof van Twente maart 2007 oost;

besluit :

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de zienswijzen zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg", welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
3. de ambtshalve wijziging zoals omschreven in de "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Peperkampweg" over te nemen;
4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SDxPeperkampweg2010-VS20;
5. Gedeputeerde Staten van Overijssel vragen te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 17 december 2013.

De raad van de gemeente Hof van Twente,
de griffier,

A.W. Averink

de voorzitter,

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