



Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Strookappe 7 te Delden"

Vergadering: 10 mei 2016

Agendapunt: 10

Registratienummer: 584305

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat

het ontwerp-bestemmingsplan "De Strookappe 7 te Delden" met ingang van 4 februari 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen;

dit bekend is gemaakt overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht;

met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze naar voren is gebracht;

Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan De Strookappe 7 te Delden" die als ingelast wordt beschouwd;

de zienswijze ontvankelijk kan worden geacht maar wordt niet overgenomen;

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 NL.IMRO.1735.Deldenzui2015Stro-dwg;

geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer;

het bestemmingsplan kan worden vastgesteld;

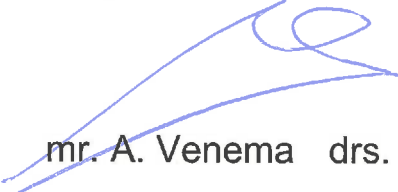
gelet op artikel 3.8 eerste lid onder e Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de zienswijzen, zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan De Strookappe 7 te Delden", welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen;
3. ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan De Strookappe 7 te Delden (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.Deldenzuid2015Stro-VS10;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 10 mei 2016.

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

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



Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan “De Strookappe 7 te Delden”

Gemeente Hof van Twente.

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden Zuid 2015, **herziening De Strookappe 7**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “De Strookappe 7 te Delden” heeft met ingang van 4 februari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ingediend. In deze nota is de zienswijze geanonimiseerd.

Hieronder treft u een weergave aan van de inhoudelijke opmerkingen evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Zienswijze A

Weergave zienswijze

De zienswijze richt zich op de ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Volgens de bouwregels is maximaal 150 m² aan bebouwing toegestaan. De indiener vreest de vestiging van het landschapsadvies- en onderhoudsbedrijf in het bijgebouw van de woning. Daarbij wordt ontoelaatbare verkeersdruk verwacht met een nadelige parkeersituatie aan de Strookappe. Paragraaf 5.3.1. zal niet bewaarheid worden. In de zienswijze wordt gevraagd om punt 9.2. aan te passen om te voorkomen dat werkzaamheden voor het bedrijf in het bijgebouw plaatsvinden. Ook moet worden voorkomen dat materieel voor het bedrijf op het perceel of in het bijgebouw wordt gestald.

In de toelichting op het bestemmingsplan onder 2.2. staat dat het bedrijf aan De Strookappe is gericht op het in- en verkopen van (tour)caravans. Dit bedrijf verricht ook in vroege morgen- en avonduren andere werkzaamheden. Om die reden wordt gevraagd eventuele bezwaren tegen de bedrijfsuitoefening uit te sluiten. De richtafstand van 10 meter moet gehandhaafd worden.

Er wordt in de zienswijze gesteld dat er al sprake is van strijdig gebruik. Dit geeft weinig vertrouwen in de toekomst.

Gemeentelijke reactie

De beantwoording van de zienswijze volgt de punten zoals door de indiener zijn benoemd.

In dit bestemmingsplan hebben wij onze standaardregeling voor het bouwen van woningen en de daarbij behorende bijgebouwen opgenomen. Dat betekent dat maximaal 150 m² aan bijgebouwen kan worden toegestaan als het achtererf dat toelaat. Binnen de regels van het bestemmingsplan is de vestiging van een “aan huis verbonden beroep” toegestaan. In de begripsbepaling is opgenomen wat een “aan huis verbonden beroep” is. Dit zijn algemene regelingen voor bouwen en gebruik die in de bestemmingsplannen binnen de gemeente Hof van Twente worden opgenomen. Wij zien geen redenen om hiervan af te wijken.

In het bestemmingsplan Delden Zuid 2015 is voor het perceel een bedrijfsbestemming opgenomen. Deze bestemming wordt nu omgezet naar wonen. Daarom wordt niet verwacht dat door deze omzetting een ontoelaatbare verkeersdruk ontstaat. Dit is in paragraaf 5.3.1 beschreven.

In de zienswijze wordt verwezen naar artikel 3.3.2 c en 7.2.d. Deze artikelen zijn gerelateerd aan het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. Er kan alleen van de afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt als geen onevenredige inbreuk op de

verkeersveiligheid wordt gedaan. De belangen van andere gebruikers in de omgeving worden hiermee beschermd.

In de zienswijzen wordt gevraagd de bewoner/eigenaar van De Strookappe 7 te vragen om geen bezwaar in te dienen voor het gebruik van het perceel De Strookappe 5. De gemeente heeft geen mogelijkheden om dit publiekrechtelijk recht te beperken. De afstand van 10 meter van de woning tot de bebouwing aan De Strookappe 5 is in het bestemmingsplan geregeld. Op de verbeelding is een zone van 6 meter tot de perceelsgrens opgenomen waarin geen primaire woonfunctie is toegestaan. Het bedrijfsgebouw op nummer 5 moet 4 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd. Daardoor is de afstand van de woning tot het bedrijfsgebouw 10 meter. Deze afstand van de woning tot het bedrijfsgebouw is in deze situatie aanvaardbaar zoals in de toelichting is omschreven. In paragraaf 2.2. van de toelichting wordt de omschrijving van de activiteiten op nummer 5 aangevuld.

Uit de mondelingen toelichting op de zienswijze blijkt dat ingestemd kan worden met de woonbestemming als de activiteiten aan De Strookappe 5 kunnen worden voortgezet.

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan toelichting, regels en verbeelding het beoogde bouwplan tot het realiseren van twee woningen en het gebruik als woning voldoende waarborgt.

Als strijdige gebruik aan de orde is dan geldt de handhavingsbevoegdheid van ons college.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 4.2.4. onder “wateroverlast bij hemelwater” twee maal de maat van 15,40 meter boven NAP. Er is sprake van een verschrijving. De minimale peilhoogte moet 15,70 + NAP zijn. De toelichting wordt hierop aangepast.

De conclusie in 4.2.5. vormt geen logisch vervolg op de voorgaande inhoud van de waterparagraaf. Om die reden wordt de alinea aangepast en wordt als volgt geformuleerd. “Op basis van het bovenstaand kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan als wordt uitgegaan van het grondwaterpeil. Hierbij ervan uitgaande dat het peil gebaseerd op het grondwaterpeil wordt overgenomen door de initiatiefnemer.”

In paragraaf 2.2. van de toelichting worden de bedrijfsactiviteiten op nummer 5 uitgebreid met “en daarbij behorende activiteiten, zoals het reinigen van en de aan- en afvoer van caravans”.