

Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a'
------------	--

Voorstel:	1. Het bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a' ongewijzigd vaststellen, overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.HNxDiephsestr2en4-VS10 2. Geen exploitatieplan vaststellen
-----------	--

1 SAMENVATTING

In 2004 is met taxi- en touringcarbedrijf Ter Doest overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden gelegen aan de Needsestraat te Hengevelde ten behoeve van de woningbouwontwikkeling De Marke III. In de koopovereenkomst is tevens een inspanningsverplichting opgenomen. Deze inspanningsverplichting houdt in dat de gemeente zal trachten de realisatie van één vrijstaande woning planologisch mogelijk te maken op het (voormalige) bedrijfsperceel van taxi- en touringcarbedrijf Ter Doest aan de Diepenheimsestraat te Hengevelde. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning van een adequate bestemming voorzien. De bestemmingsplanprocedure waarin invulling wordt gegeven aan de inspanningsverplichting, is zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Voor een gewijzigde vaststelling is geen aanleiding.

De bestemmingsplanprocedure waarin de bedrijfsverplaatsing van taxi- en touringcarbedrijf Ter Doest naar een nieuwe locatie op de hoek Janninksweg/Needsestraat in Hengevelde wordt mogelijk gemaakt, loopt gelijk met de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de herbestemming van de (voormalige) bedrijfslocatie. De vaststelling van het betreffende bestemmingsplan wordt in een separaat voorstel aan u voorgelegd.

2 VOORGESCHIEDENIS

Om tot een beter woon- en leefklimaat in het centrum van Hengevelde te komen en de verkeersveiligheid te bevorderen dient het taxi- en touringcarbedrijf uit het centrumgebied te worden geplaatst. Een woonbestemming past veel beter in de omgeving dan de huidige bedrijfsbestemming. Derhalve is in 2004 met het taxi- en touringcarbedrijf overeengekomen dat de locatie van het te verplaatsen bedrijf aan de Diepenheimsestraat 2-4 en 4a te Hengevelde wordt ingevuld met één vrijstaande woning.

Daarnaast is overeengekomen dat de gemeente zal trachten de vestiging van het taxi- en touringcarbedrijf op de hoek van de Janninksweg/Needsestraat te Hengevelde planologisch mogelijk te maken. Inmiddels is deze procedure zover gevorderd dat het hiervoor opgestelde bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van de situering van de te realiseren woning op de (voormalige) bedrijfslocatie aan de Diepenheimsestraat is een stedenbouwkundig advies opgesteld, dat met name ingaat op de situering van de voorgevelrooilijn. Er is gekozen voor een dusdanige situering dat er samenhang wordt gezocht met de naastgelegen bebouwing. Dit is in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Voor wat betreft de maximaal toegestane hoogtes en de overige maatvoering wordt aangesloten bij de bouwregels voor de omliggende bebouwing. Voor deze locatie wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat het ter plaatse geldende welstandsbeleid voldoende toetsingscriteria biedt.

Daarnaast maakt de huidige bedrijfswoning onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a'. Deze woning krijgt de bestemming 'Centrum'. Dit houdt in dat het een zogenaamde burgerwoning wordt, maar dat er ook centrumgelieerde functies zijn toegestaan. Gelet op de ligging aan het (parkeer)plein is het passend om een wat ruimere bestemming op te nemen.

De bestemmingsplanprocedure waarmee de (voormalige) bedrijfslocatie van een adequate bestemmingsregeling wordt voorzien, is zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen naar voren 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 onder andere door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer of het vaststellen van een exploitatieopzet.

Na de vaststelling 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.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Er wordt voldaan aan de overeengekomen inspanningsverplichting door het opnemen van een adequate bestemmingsregeling waarmee de realisatie van een vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt en de voormalige bedrijfswoning van een in het centrumgebied passende bestemming wordt voorzien. Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk Handboek standaard digitale bestemmingsplannen.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2011 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische plan-objecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.HNxDiephsestr2en4-VS10.dwg.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. De kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de grondexploitatie van De Marke III.

Advies

Mede gelet op het voorgaande adviseren wij u het bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a' ongewijzigd vast te stellen.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten die voortvloeien uit de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente. Dit komt voort uit de eerder met Ter Doest gesloten overeenkomst in het kader van een grondaankoop van Ter Doest ten behoeve van de woningbouwontwikkeling De Marke III. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden ten laste van (het voorbereidingskrediet van) de grondexploitatie van De Marke III gebracht.

4.D Wat is het alternatief?

Er is geen geschikt alternatief. Het bestemmingsplan is onderdeel van een overeenkomst met Ter Doest.

4.E Wat is het risico?

In het bestemmingsplan wordt het perceel Diepenheimsestraat 2-4 en 4a te Hengevelde van een juridisch planologische regeling voorzien. De kosten van dit plan komen ten laste van de grondexploitatie De Marke III, Hengevelde. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is in het kader van de gevoerde bestemmingsplanprocedure aangetoond, tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn immers geen zienswijzen naar voren gebracht. Er worden dan ook geen (omvangrijke) risico's meer voorzien.

4.F Hoe ziet de vervolgpcedure er uit?

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op de 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

Intern

Het voorliggend bestemmingsplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van de afdelingen OW, V&H en REO. Alle betrokkenen kunnen zich vinden in dit bestemmingsplan.

Extern

Gelet op de geringe impact van het plan, is het plan niet in het kader van vooroverleg toegezonden aan verschillende overleginstanties. Het plan is vooraf wel besproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op grond van de afdeling 3.4 Awb.

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

mr. G.S. Stam

drs. J.H.A. Goudt

Registratienummer	: 371915
Onderdeel programmabegroting	: Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	: Karin Lueks
Datum besluitvorming door B&W	: 31 januari 2012
Bijlagen	: Geen
Ter inzage gelegde stukken	: 1. Ontwerpbestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a'

Vergadering d.d.	: 27 maart 2012
Agendapunt	: 7.3
Registratienummer	: 371 915
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a'

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gehoord de commissie Fysiek;

overwegende dat:

het ontwerp-bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a' met
ingang van 8 december 2011 gedurende 6 weken voor eenieder 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 geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische plan-
objecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN
o_NL.IMRO.1735.HNxDiephsestr2en4-VS10.dwg;

geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

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

besluit:

1. ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Hengevelde, herziening Diepenheimsestraat 2-4 en 4a' (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.HNxDiephsestr2en4-VS10;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 27 maart 2012.

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

A.W. Averink

de voorzitter,

drs. J.H.A. Goudt

