

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1'.
Datum collegebesluit	28 februari 2023
Zaaknummer	444428
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Tichelaar, A. (Arjan)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1'.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen.
2. Het bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1' gewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SDxBernhardstr1-VS10;
3. De 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1' vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Toonladder Delden, stedenbouwkundige verkenning' gewijzigd vaststellen;
5. Gebruik maken van de ondergrond GBKNo_NL.IMRO.1735.SDxBernhardstr1-VS10

Argumenten

1.1 U treft een herziening aan voor de Bernhardstraat 1 in Delden.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwplan aan de Bernhardstraat 1 in Delden. Het betreft een voormalige schoollocatie met de bestemming 'Maatschappelijk' en een sporthal met naastgelegen café met respectievelijk de bestemmingen 'Sport' en 'Horeca'. Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van 62 woningen, waarvan maximaal 18 grondgebonden woningen en maximaal 44 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Hierdoor kunnen alle doelgroepen, waaronder ook starters, worden bediend. De appartementen zullen door woningbouwvereniging Wonen Delden worden gerealiseerd en als sociale woningen worden verhuurd. Het plan betreft een inbreidingslocatie (binnenstedelijke herontwikkeling). Dit past goed in het provinciale en gemeentelijke beleid. De locatie wordt ten aanzien van de grondgebonden woningen door de gemeente ontwikkeld. Uiteindelijk worden deze kavels op basis van de gemeentelijke kavellijst bouwrijp uitgegeven, waarbij de kopers zelf kunnen bepalen door welke aannemer de woningen worden gebouwd. Uit de vastgestelde Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 blijkt er in Delden behoefte te zijn aan zowel grondgebonden woningen als appartementen. In het woningbouwprogramma zijn hiervoor nog geen concrete of harde plannen opgenomen. Om te kunnen voorzien in de behoefte is het nodig om deze woningen te realiseren.

2.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1' heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Over deze zienswijzen zijn we met de bezwaarmakers in gesprek gegaan, hetgeen heeft geleid tot het op enkele onderdelen aanpassen van het plan. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de zienswijzennotitie.

3.1 Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.SDxBernhardstr1-VS10.

4.1 Exploitatieplan

Wij stellen u voor om 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 gemeente heeft een voorlopige exploitatieopzet gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De exploitatieopzet wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd waarmee dan het budget voor het bouwrijp maken beschikbaar komt.

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

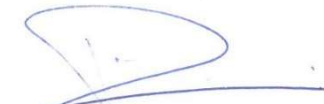
Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd.

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



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

1. Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1, Plankaart
2. Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1, Regels
3. Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1, Toelichting
4. Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1, Bijlage Regels
5. Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1, Bijlagen Toelichting

Raadsbesluit

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1'.
Zaaknummer	444428
Vergadering	28 maart 2023

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SDxBernhardstr1-VS10;
3. de 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Delden-Zuid 2015, herziening Bernhardstraat 1' vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Toonladder Delden, stedenbouwkundige verkenning' gewijzigd vast te stellen;
5. gebruik te maken van de ondergrond GBKNo_NL.IMRO.1735.SDxBernhardstr1-VS10

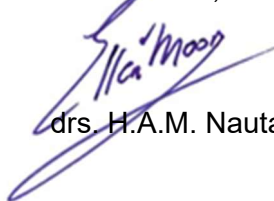
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 28 maart 2023.

De raad van Hof van Twente,
de griffier,



mr. A. Venema

de voorzitter,



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