

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Noordwal 72"
Datum collegebesluit	21 november 2023
Zaaknummer	599328
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Achtereekte, V. (Vincent)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Noordwal 72".

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Noordwal 72' vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.SDxNoordwal72-VS10. Na vaststelling kan de omgevingsvergunning verleend worden op basis van de toegepaste coördinatie-regeling.
2. De 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan Delden-Noord, herziening Noordwal 72' vaststellen.
3. Gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.SDxNoordwal72-VS10.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor de Noordwal 72 in Delden

Het voorliggende bestemmingplan ziet toe op een aanvraag van Stichting Wonen Delden. Wonen Delden heeft voor de Noordwal 72 een plan ontwikkeld voor de bouw van 15 starters-appartementen in de sociale huursector in Delden. Deze startersappartementen komen in de plaats van het tijdelijk kantoor van de Stichting Wonen Delden (voormalig pand CarintReggeland). In de huidige situatie bestaat het plangebied uit samengestelde bebouwing (een deel enkellaags met plat dak, een deel tweelaags met kap) met tuin en parkeervoorzieningen. Daarbij wordt, in tegenstelling tot de bestaande situatie, gekozen voor twee bouwblokken. Een bouwblok is aan de Noorderhagen gesitueerd en voorziet in 9 wooneenheden. Een bouwblok is aan de Noordwal gesitueerd in voorziet in 6 wooneenheden.

Dit plan is zowel met de stadsbouwmeester (welstand) als met de voorzitter van de erfgoedcommissie besproken omdat het een locatie in het beschermd stadsgezicht betreft. Beiden hebben hierover positief geadviseerd. Een maatschappelijke functie wordt vervangen door woningbouw zodat leegstand wordt voorkomen en het woningaanbod in Delden toeneemt.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan 'Delden-Noord'. Het plan past zowel qua gebruik- als bouw-mogelijkheden niet binnen de geldende bestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Toepassing coördinatie-regeling

In een brief van 24 november 2022 heeft Stichting Wonen Delden om toepassing van de coördinatie-regeling verzocht. De coördinatie-regeling biedt de mogelijkheid om de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te combineren. Besluiten over deze procedures worden dan tegelijkertijd ter inzage gelegd, waarmee niet alleen het planologisch kader (bestemmingsplan) maar ook direct de uitwerking (omgevingsvergunning) ingezien kan worden. Stichting Wonen Delden wil daarmee een sneller en duidelijker besluitvormings-proces realiseren.

Op 7 februari 2023 heeft uw raad ingestemd om toepassing te geven aan de coördinatie-regeling, voor de omgevingsvergunning en de herziening van het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Noordwal 72'.

2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning met ingang van 1 juni 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan en omgevingsvergunning naar voren gebracht. De reacties zien op hoofdlijnen toe op de toename van verkeer in het gebied, parkeerproblematiek, verdwijnen van groene ruimte, en van privaatrechtelijke problematiek in de uitvoering.

De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de bijgevoegde zienswijzennotitie. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de omgevingsvergunning worden verleend.

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.SDxNoordwal72-VS10.

4.1 Exploitatieplan

Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer Stichting Wonen Delden is overeenstemming over de exploitatieovereenkomst. Uitgangspunt van de ontwikkeling van het gehele plan is dat de gemeente alle kosten in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De kosten voor planvoorbereiding- en begeleiding, overleg met de initiatiefnemer en het opstellen van overeenkomsten zijn in rekening gebracht bij Stichting Wonen Delden. Alle kosten voortvloeiend uit planschade zijn ook voor rekening van Stichting Wonen Delden. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tot het verhalen van planschade.

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplan-herziening gelden. Door het coördineren van de procedures ontstaat het risico dat wanneer de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigt, de verleende omgevingsvergunning ook direct wordt vernietigd. Echter door de verkorte beslistermijn van de Afdeling is er ook veel eerder (definitieve) duidelijkheid over de juridische houdbaarheid van het plan, dan wanneer de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures gevolgd zouden worden.

Om de maatschappelijke risico's zoveel mogelijk in te perken, is Stichting Wonen Delden regelmatig in gesprek gegaan met aan- en omwonenden. En heeft men door middel van nieuwsbrieven etc. de buurt zoveel mogelijk getracht van informatie te voorzien.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

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

De coördinatieregeling maakt het echter mogelijk dat de omgevingsvergunning ook voor de inwerkingtreding (dus na de beroepstermijn van zes weken) van het bestemmingsplan mag worden verstrekt, zodat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig bekend mag worden gemaakt met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

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



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

- Bijlage 1 - Delden, herziening Noordwal 72 Toelichting.pdf
- Bijlage 2 - Delden, herziening Noordwal 72 Bijlagen bij toelichting.pdf
- Bijlage 3 - Delden, herziening Noordwal 72 Regels.pdf
- Bijlage 4 - Delden, herziening Noordwal 72 Bijlagen bij regels.pdf
- Bijlage 5 - Delden, herziening Noordwal 72 Verbeelding.pdf
- Bijlage 6 - Delden, herziening Noordwal 72 Zienswijzennotitie.pdf