

Aan de raad,

Onderwerp:	Toepassen coördinatieregeling voor de realisering van woningbouw op de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne aan de Peperkampweg en het naastgelegen appartementencomplex op de hoek met de Nieuwstraat te Delden
------------	---

Voorstel:	De coördinatieregeling artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toepassen met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan en de omgevingsvergunning
-----------	---

1 SAMENVATTING

Inspraakreacties

Op 10 juli 2012 werd besloten in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan "Delden Centrum, herziening Peperkampweg", te Delden en het voorontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 19 juli 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. 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. De inspraakreacties geven aanleiding tot geringe aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Bij één van de eerste bouwplannen was er nog sprake van een bouwhoogte van circa 9 meter; het bouwbesluit maakte het echter gezien de minimale kamerhoogtes noodzakelijk dat de bouwplanhoogte iets groter werd. De aanpassingen betreffen uiteindelijk, naast enkele aanvullingen in de toelichting een verlaging van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte met 0,50 m naar 9,50 meter.

Coördinatieregeling

Door Wonen Delden is aangegeven dat in verband met de termijn van de subsidieverstrekking hun voorkeur uitgaat naar een gecombineerde procedure; c.q. om de coördinatieregeling, zoals genoemd in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, toe te passen. Deze regeling biedt de mogelijkheid om besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de bouwplannen (bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan en omgevingsvergunning) te bundelen in één procedure. Ook wordt hiermee vastgelegd dat bij eventueel beroep de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak moet doen. Een eventuele beroepsprocedure bij de rechtbank, met betrekking tot de omgevingsvergunning, komt hiermee te vervallen. Voor deze regeling moet de complete aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief het ontwerpbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan, gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Hiertoe dient door de raad als zodanig te worden besloten.

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 door de provincie inzake subsidiëring werd in oktober 2010 met Wonen Delden een exploitatieovereenkomst gesloten inzake 39 sociale huurwoningen voor senioren.

Op verzoek van 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 in een exploitatieovereenkomst werd vastgelegd, die met ingang van 1 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen.

Zoals in de samenvatting aangegeven heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen en zijn er inspraakreacties binnen gekomen. Deze hebben geleid tot een geringe aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Ook het bouwplan is nagenoeg definitief, zodat de vervolgpcedure via de coördinatieregeling op korte termijn kan worden gestart.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

- Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.30
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

4 INHOUD VOORSTEL

4.A *Wat willen we bereiken?*

Toepassing geven aan de coördinatieregeling om in één procedure de herziening van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning (door het college) te vervatten.

4.B *Wat gaan we ervoor doen?*

De bestemmingsplanherziening met het beeldkwaliteitsplan voor de locatie aan de Peperkampweg samen met de omgevingsvergunning bundelen in één procedure.

4.C *Wat mag het kosten?*

De kosten, zoals overeengekomen in de exploitatieovereenkomst, komen geheel voor rekening van Wonen Delden. Er zijn dan ook geen financiële gevolgen, c.q. het kostenverhaal is verzekerd.

4.D *Wat is het alternatief?*

Geen coördinatieregeling toepassen, maar afzonderlijke procedures volgen, waardoor de uitspraak in een eventueel beroep veel langer op zich zal laten wachten.

4.E *Wat is het risico?*

Het coördineren van beide procedures leidt niet tot risico's, omdat de wet deze mogelijkheid biedt. Wel zou als gevolg van een te lange procedure de toegezegde subsidie van zowel de provincie als de gemeente van elk € 358.102,-- in gevaar kunnen komen.

Als het plan niet door zou gaan, vervalt die toezegging voor de gemeente, maar moet op basis van een oude overeenkomst met de gemeente Stad Delden aan de Stichting Wonen Delden € 453.000,-- worden voldaan.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Na besluitvorming conform het bovenstaande, zullen de verzoeken om een omgevingsvergunning en het ontwerp-bestemmingsplan gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Mededeling dat de coördinatie-regeling wordt gevolgd vindt naast de publicatie op de gebruikelijke wijze ook plaats in de Staatscourant.

Na het ter inzage leggen van alle stukken, inclusief de ontwerpbesluiten, en de ontvangst van eventuele zienswijzen kan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld en zal het college een besluit moeten nemen inzake het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd, waarna beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

5 COMMUNICATIE

In oktober 2010 heeft de 1^e exploitatieovereenkomst gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In februari 2011 werd besloten het plan uit te breiden met de locatie op de hoek met de Nieuwstraat (Pluimershof). Na diverse overleggen met onder ander de welstandscommissie en intern overleg inzake openbare aangelegenheden, zoals riolering, waterafvoer en huisvuil werd in december 2011 een aangepaste exploitatieovereenkomst ter inzage gelegd. In januari 2012 heeft Stichting Wonen Delden aan belanghebbenden informatie verstrekt over het bouwplan. Op 12 maart 2012 werd door de welstandscommissie een positief advies uitgebracht. Tijdens een informatiebijeenkomst op 18 juli 2012 heeft Stichting Wonen Delden een ieder nogmaals in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het aangepaste bouwplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan werd vanaf 19 juli 2012 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegd. Vervolgens zijn de omwonenden op 13 november door wethouder B.J. Sijbom in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten.

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

mr. G.S. Stam

drs. J.H.A. Goudt

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 februari 2013
Bijlagen	: Geen
Ter inzage gelegde stukken	: 1. Voorontwerp-bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg"

Vergadering d.d.	:	19 maart 2013
Agendapunt	:	15
Registratienummer	:	365364
Onderwerp	:	Realisering van woningbouw op de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne aan de Peperkampweg en het naastgelegen appartementencomplex op de hoek met de Nieuwstraat

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gehoord de commissie Fysiek;

gelet op het bepaalde in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

overwegende dat het uit een oogpunt van doelmatigheid wenselijk is de herziening van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan en de omgevingsvergunning voor de woningbouw in één procedure te vatten;

besluit:

toepassing te geven aan de coördinatieregeling, voor de omgevingsvergunning en de herziening van het bestemmingsplan "Delden-Noord, herziening Peperkampweg" met het beeldkwaliteitsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 19 maart 2013.

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


A.W. Averink


drs. J.H.A. Goudt