

# **Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord”**

**Gemeente Hof van Twente**

4 april 2012

## **Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord”**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A.** Reacties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- B.** Inspraakreacties
- C.** Ambtshalve aanpassingen

## **A. Reacties op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" is op 27 oktober 2011 in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende instanties. Van de volgende instanties is (in willekeurige volgorde) een reactie ingekomen:

- 1. Het Oversticht (Postbus 531, 8000 AM Zwolle)**  
*(per email ingekomen op 22 november 2011)*
- 2. VROM-Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)**  
*(per email ingekomen op 5 december 2011)*
- 3. Waterschap Regge en Dinkel (Postbus 5006, 7600 GA Almelo)**  
*(gedateerd op 8 december 2011, ingekomen op 9 december 2011)*
- 4. Provincie Overijssel (Postbus 10078, 8000 GB Zwolle)**  
*(per email ingekomen op 27 oktober 2011)*

Hieronder treft u een weergave aan van de ontvangen reacties evenals de gemeentelijke reactie daarop.

- 1. Het Oversticht (Postbus 531, 8000 AM Zwolle)**  
*(per email ingekomen op 22 november 2011)*

### *Weergave reactie*

Het Oversticht heeft geen opmerkingen op het plan.

### *Gemeentelijke reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 2. VROM-Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)**  
*(per email ingekomen op 5 december 2011)*

### *Weergave reactie*

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid.

### *Gemeentelijke reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 3. Waterschap Regge en Dinkel (Postbus 5006, 7600 GA Almelo)**  
*(gedateerd op 8 december 2011, ingekomen op 9 december 2011)*

### *Weergave reactie*

Het waterschap Regge en Dinkel heeft geen op- of aanmerkingen.

### *Gemeentelijke reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**4. Provincie Overijssel (Postbus 10078, 8000 GB, Zwolle)**  
(per email ingekomen op 27 oktober 2011)

*Weergave reactie*

Het plan past in de lijst van categorie van plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is. Daarom acht de provincie vooroverleg niet nodig.

*Gemeentelijke reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

## **B. Inspraakreacties**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord” heeft met ingang van 27 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn, en tijdens de informatieavond van 17 november 2011, de volgende inspraakreacties kenbaar gemaakt (in willekeurige volgorde):

1. **Haba Holding BV, de heer J.G.M. Baake, Van Wassenaerweg 3, 7491 CA Delden**  
*(gedateerd op 14 november 2011, ingekomen op 15 november 2011)*
2. **De heer D. Mirza, Molenstraat 8, 7491 BG Delden**  
*(gedateerd op 15 november 2011, ingekomen op 16 november 2011)*
3. **Prisma Makelaars, de heer A. ter Keurs, Marskant 10, 7551 BV Hengelo**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
4. **Indiener onbekend**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
5. **De heer D.J. Bussink, Noordwal 32, 7491 BJ Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
6. **De heer H.E.J. van Ommen, Langestraat 32, 7491 AG Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
7. **De heer J.G.M. Baake, Van Wassenaerweg 3, 7491 CA Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
8. **De heer J. Riekert, Lansinkweg 90, 7553 AM Hengelo**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
9. **De heer F.J.J. Blekkenhorst, Langestraat 16, 7491 AE Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
10. **De heer P.F. Wolbers, Zuidwal 20, 7491 AM Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
11. **Mevrouw W. Billijon-Scheephaus, Zuidwal 8, 7491 AM Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
12. **De heer A.G.M. Morssinkhof, Zuidwal 16, 7491 AM Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
13. **De heer H. Rouweler, Markt 3, 7491 AT Delden**  
*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*
14. **De heer J.H.A. van de Riet, Kortestraat 6, 7491 AX Delden**  
*(ingekomen op 21 november 2011)*

15. **De heer F. Schneider en mevrouw M.J. Gassner-Schneider, p/a Bredaseweg 300, 5038 NN Tilburg**  
(gedateerd op 21 november 2011, ingekomen op 22 november 2011)
16. **De heer F. Schneider, Im Finstern Boden 15, CH 4125 Riehen, Zwitserland)**  
(gedateerd op 22 november 2011, ingekomen op 24 november 2011)
17. **De heer en mevrouw Vrielink, Muldersweg 4, 7491 AZ, Delden**  
(gedateerd op 23 november 2011, ingekomen op 25 november 2011)
18. **De heer J. Vrielink, Rupperink 13, 7491 GP Delden**  
(gedateerd op 23 november 2011, ingekomen op 25 november 2011)
19. **De heer F. Schneider, Im Finstern Boden 15, CH 4125 Riehen, Zwitserland)**  
(gedateerd op 28 november 2011, ingekomen op 30 november 2011)
20. **Stichting Wonen Delden, de heer H. Manrho, Postbus 105, 7491 AB Delden**  
(gedateerd op 1 december 2011, ingekomen op 2 december 2011)
21. **Vereniging Houdt Delden Groen, mevrouw J.A. van Harten-Oudijk, p/a Vossenbrink 29, 7491 DH Delden**  
(gedateerd op 4 december 2011, ingekomen op 6 december 2011)
22. **Mevrouw M. Ensink, Langestraat 42, 7491 AG Delden**  
(gedateerd op 5 december 2011, ingekomen op 5 december 2011)
23. **Stichting Twickel, de heer H. Gierveld, Postbus 2, 7490 AA Delden**  
(gedateerd op 6 december 2011, ingekomen op 7 december 2011)
24. **C1000 Vastgoed BV, de heer H. Wolf, Postbus 100, 3800 BA Amersfoort**  
(mondeling ingekomen op 5 december 2011, schriftelijk ingekomen op 8 december 2011)

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is buiten de daarvoor gestelde termijn de volgende inspraakreactie kenbaar gemaakt:

25. **Erfgoedcommissie Hof van Twente, p/a De Höfte 7, 7471 DK Goor**  
(ingekomen op 23 december 2011)

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

1. **Haba Holding BV, de heer J.G.M. Baake, Van Wassenaerweg 3, 7491 CA Delden**  
(gedateerd op 14 november 2011, ingekomen op 15 november 2011)

*Weergave reactie*

De inspreker heeft bezwaar tegen het voorkomen van het pand Langestraat 49 op de lijst 'Karakteristieke Beschermd Stadsgezicht Delden' als beeldbepalend pand. Het pand betreft een voormalige slagerij met schuur en is sinds een aantal maanden in bezit van indiener. Het pand is oud en vervallen met achterstallig onderhoud. Het pand opknappen en aanpassen aan de eisen van de tijd is economisch niet haalbaar. In het pand is asbest verwerkt en er is een ondergrondse olietank aanwezig, die zo snel mogelijk gesaneerd en verwijderd moet worden.

De inspreker wil het pand zo snel mogelijk slopen om verdere overlast, zoals mogelijke brandstichting, vernielingen en verblijf van jongeren in het pand om te drinken en gebruiken, te voorkomen. De inspreker wil het pand slopen en de kavel netjes opruimen en daarna in overleg met de gemeente en buurtbewoners een pand te laten bouwen dat past in het centrum van Delden, rekening houdend met de rooilijn en massaverweking van het toekomstige gebouw, de maatvoering, gevelindeling, vormgeving, materiaalgebruik en herplant van voldoende groen.

De ingediende omgevingsvergunning voor het slopen van het pand is geweigerd van wege het voorkomen van het pand op de lijst 'Karakteristieken Beschermd Stadsgezicht Delden'. De inspreker wil dat het pand van de lijst verdwijnt zodat een sloopvergunning verleend kan worden.

#### *Gemeentelijke reactie*

Het pand Langestraat 49 is inderdaad in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" aangemerkt als beeldbepalend pand. Kenmerkend van het pand is onder meer de verspringende rooilijn en de mate waarin het gebouw bepaalde stijkenmerken vertoont. De aanwijzing als beeldbepalend betekent dat gestreefd wordt naar handhaving van maatvoering, gevelindeling, vormgeving en materiaalgebruik van het beeldbepalende pand. De aanwijzing als beeldbepalend plan betekent niet dat het pand uiteindelijk niet gesloopt mag worden, maar sloop is pas toegestaan wanneer er een bouwplan ligt dat recht doet aan de karakteristieken (vergelijkbare bebouwing) en dat het duidelijk is dat sloop niet leidt tot achteruitgang van de waarden van het stadsgezicht. Er dient dus een garantie te bestaan voor een goede herinvulling van de te slopen bebouwing. Inspreker geeft aan dat hij een plan wil realiseren dat past in Delden, rekening houdend met de rooilijn en massaverweking van het toekomstige gebouw, de maatvoering, gevelindeling, vormgeving, materiaalgebruik volgens het geldende bestemmingsplan. Gezien het voornemen van inspreker om aan te sluiten op bestaande waarden leidt de aanwijzing als beeldbepalend niet tot onnodige beperking.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

## **2. De heer D. Mirza, Molenstraat 8, 7491 BG Delden**

*(gedateerd op 15 november 2011, ingekomen op 16 november 2011)*

#### *Weergave reactie*

Op het pand Molenstraat 8 rust op dit moment een maximaal bebouwingspercentage van 20%. Gevraagd wordt het percentage te verhogen naar 30%. Het percentage van 20% is lang geleden vastgesteld maar niet meer toepasselijk. Omliggende kavels zijn allen meer volgebouwd dan 20%. De inspreker wil de mogelijkheid ook hebben om in de toekomst te kunnen uitbreiden.

#### *Gemeentelijk reactie*

In het geldende bestemmingsplan bestemming "Delden-Centrum" (1976) heeft het pand Molenstraat 8 de bestemming 'doeleinden van handel en bedrijf I' in de categorie 'w (winkelvoorzieningen)'. De oppervlakte van gebouwen behorende bij het hoofdgebouw mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij maximaal 2/3 van het erf dat voor gebouwen in aanmerking komt mag worden bebouwd. Afgerond komt dat in de systematiek van het gemeentelijk Handboek en het bestemmingsplan "Delden-Noord" uit op een bebouwingspercentage van 30% van het kadastrale perceel op het achtererf. Onder verwijzing naar de ambtshalve wijziging onder punt X wordt voorgesteld het bebouwingspercentage op het perceel Molenstraat 8, alsmede van alle andere percelen met de bestemming 'Centrum', te verhogen naar 30%.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**3. Prisma Makelaars, de heer A. ter Keurs, Marskant 10, 7551 BV Hengelo**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Het pand Langestraat 3 staat te koop. Nu is er sprake van een pension/appartementenverhuur in het pand. De vraag is of het mogelijk is een bed & breakfast te realiseren in het plan dan wel alsnog mogelijk te maken.

*Gemeentelijke reactie*

Het pand Langestraat 3 heeft in het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum, partiële herziening Zuidwal" (1997) de bestemming 'woondoeleinden in categorie 'E0 (eengezinshuizen in open bebouwing)'. Binnen de geldende bestemming is alleen vrijstaand wonen toegestaan. In het bestemmingsplan "Delden-Noord" heeft het pand de bestemming 'Woongebied' gekregen en is daardoor ook bestemd voor wonen. Het bestemmingsplan "Delden-Noord" geeft de volgende begripsbepaling voor bed & breakfast: 'een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamer en is bedoeld voor doorstroming in recreatieve verhuur'. Binnen deze randvoorwaarde is bed & breakfast toegestaan in de toekomstige bestemming 'Woongebied'. Wanneer er sprake is van bijvoorbeeld een grotere intensieve omvang, dan moet dit worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet neegenomen in de actualisering van bestemmingsplannen, aangezien het kostenverhaal niet geregeld is en er een oplossing voor onder meer parkeren moet worden gevonden. Omdat bed & breakfast al afdoende is geregeld, is er geen aanleiding het bestemmingsplan "Delden-Noord" op dit punt aan te passen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**4. Indiener onbekend**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Aan de Zuiderhagen, tegenover de supermarkt, is geen stadsbiotoop opgenomen. Dit is wel als zodanig afgesproken in een vergadering over het voorbereidingsbesluit en in afspraak met de wethouder.

*Gemeentelijke reactie*

In de informatiebijeenkomst van 26 januari 2011 over het beschermd stadsgezicht is aangegeven dat ten aanzien van het door de inspreker bedoelde gebied ten zuiden van de Zuiderhagen gemotiveerd zal worden of het al dan niet deel gaat uitmaken van de stadsbiotoop. Er is destijds niet is aangegeven dat de locatie ook onderdeel uit zal maken van de stadsbiotoop.

Het bedoelde gebied tussen de Werdmüller von Elgsstraat en Dr. Gewinstraat maakt in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" geen deel uit van de stadsbiotoop. De stadsbiotoop is een gebied dat direct grenst aan het te beschermen stadsgezicht en ook waardevol is. Ze markeren en versterken als het ware de typische bebouwing, het beeld en het karakter van het stadsgezicht. De reden dat een deel aan de Zuiderhagen buiten de biotoop is gelaten, is dat vanuit dat stukje van de Zuiderhagen de oorspronkelijke structuur van het centrum (de 'ei-vorm') niet herkenbaar is. Vanuit dat gebied kijk je namelijk uit op het industriële gebouw (nu winkels). Binnen de stadsbiotoop zijn met name de voorkanten van de percelen die aan het 'ei' grenzen van belang. Deze moeten



niet te intensief bebouwd worden, groen blijven en niet te veel verhard worden. De achterkant is niet zo van belang. Er is geen aanleiding de stadsbiotoop hier uit te breiden.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**5. De heer D.J. Bussink, Noordwal 32, 7491 BJ Delden**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Ter plaatse van de Noordwal 32 is een loodgietersbedrijf gevestigd, die niet is toegestaan in het voorontwerp. Verzocht wordt een bedrijfsbestemming op te nemen.

*Gemeentelijke reactie*

Het betreffende perceel heeft in het bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) de bestemming 'woondoeleinden' in categorie 'E (eengezinshuizen)'. Niet is gebleken dat ter plaatse een loodgietersbedrijf is gevestigd waardoor er geen aanleiding is ter plaatse een andere bestemming toe te kennen dan 'Woongebied'.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**6. De heer H.E.J. van Ommen, Langestraat 32, 7491 AG Delden**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Het is een mooi plan. Voor het onderhouden van Langestraat 32-34 verandert er niet veel (behalve dat de subsidie verdwijnt). Gevraagd wordt een keer discussie te hebben over het onderhoud van de gevel Langestraat 32-34 aan de Langestraatzijde vanwege beschadiging ten gevolge van stukken pand Visch in aanbouw.

*Gemeentelijke reactie*

Onderhoud van de gevel of beschadiging ten gevolge van bouwwerkzaamheden is niet relevant in het kader van een bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dat de verantwoordelijk ambtenaar contact opneemt voor een overleg.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**7. De heer J.G.M. Baake, Van Wassenaerweg 3, 7491 CA Delden**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Bebouwingspercentage van 20% is te laag om een bouwplan voor 2 winkels en 2 appartementen te realiseren op het perceel Langestraat 49. Het bouwplan is nog niet bekend bij de gemeente.

*Gemeentelijke reactie*

Nieuwe ontwikkelingen worden niet mee genomen in dit actualiseringsplan. Wanneer een bouwplan nog niet bekend is bij de gemeente kan hier geen oordeel over worden gegeven. Het vigerende bestemmingsplan maakt 2 woningen niet mogelijk, gezien de ligging in een winkelstraat. Bovendien is hier sprake van een karakteristiek pand. Deze nieuwe ontwikkeling moet op zorgvuldige wijze worden ontworpen. Momenteel is dit nog niet duidelijk en kan het kostenverhaal niet op deugdelijke wijze worden geregeld. Voor

wat betreft het bebouwingspercentage op het achtererf wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassing onder punt X.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**8. De heer J. Riekert, Lansinkweg 90, 7553 AM Hengelo**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

Pand in eigendom aan de Noorderhagen 58 heeft een hogere goothoogte dan de 6 meter die genoemd staat in het voorontwerpbestemmingsplan. Op andere plekken staat 7 meter opgenomen binnen dezelfde bestemming. Graag de goothoogte veranderen naar 7 meter.

*Gemeentelijke reactie*

Het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) laat ter plaatse een maximum goothoogte toe van 7 meter. Dit geldt overigens voor het gehele bouwvlak waarin het pand is gelegen. De goothoogte wordt aangepast naar 7 meter overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**9. De heer F.J.J. Blekkenhorst, Langestraat 16, 7491 AE Delden**  
(mondeling ingekomen op 17 november 2011)

*Weergave reactie*

De reactie heeft betrekking op de panden Langestraat 10 t/m 20.

A. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte betreft de bestaande goot- en bouwhoogten. In het geldende bestemmingsplan zijn grotere hoogten toegestaan. Verzocht wordt de hoogten uit het geldende bestemmingsplan over te nemen.

B. Verzocht wordt ter plaatse woningbouw mogelijk te maken, zoals ook in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

*Gemeentelijke reactie*

A. Het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum, partiële herziening Langestraat 14-18" (1997) laat ter plaatse van de hoofdbouw aan de Langestraat een maximum goothoogte toe van 9 meter. Langs de Meijlingstraat wordt een goot- respectievelijk bouwhoogte toegestaan van 6 en 9 meter. De goot- en bouwhoogtes worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

B. In het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum, partiële herziening Langestraat 14-18" hebben de panden de bestemming 'doeleinden van handel en bedrijf I' in de categorie 'W (winkelvoorzieningen)'. De gronden aangewezen voor die bestemming zijn bestemd voor onder meer winkels en bijbehorende dienst (bedrijfs-) woningen. Het geldende bestemmingsplan laat geen aparte woningbouw toe. Het bestemmingsplan "Delden-Noord" geeft de panden de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming blijft bestaand wonen toegestaan.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**10. De heer P.F. Wolbers, Zuidwal 20, 7491 AM Delden**

*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*

*Weergave reactie*

Het pand Zuidwal 20 heeft een aantal malen een wisselende functie gehad, zoals wonen en kantoor/dienstverlenende bestemming. Voor de hand ligt om voor het perceel een bestemming 'Centrum' te kiezen om de flexibiliteit te behouden.

*Reactie gemeente*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Delden-Centrum, Zuidwal 20" (1996) met de bestemming 'Woondoeleinden' in categorie 'E (eengezinshuizen)'. Daarnaast is voor het pand een ontheffing verleend voor het wijzigen van het gebruik van woning in woning en kantoor, waarbij het mogelijk maken van wisseling van functies in het centrumgebied de motivering is geweest om medewerking te verlenen. In het bestemmingsplan "Delden-Noord" is een bestemming "Woongebied" opgenomen met de aanduiding 'kantoor'. Gezien de ligging van het pand aansluitend op de bestemming 'Centrum' en de wisselende functies van het pand uit het verleden is een bestemming 'Centrum' hier meer op zijn plaats. Het pand Zuidwal 20 wordt voorzien van een bestemming 'Centrum'.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**11. Mevrouw W. Billijon-Scheephaus, Zuidwal 8, 7491 AM Delden**

*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*

*Weergave reactie*

Voorstel is om de achterbouwgrens van Langestraat 37 t/m 41 verder van de Zuidwal leggen in verband met de veiligheid. Er zijn geen stoepen in de Zuidwal en nu al is het erg krap voor fietsers en wandelaars als er auto's rijden.

*Reactie gemeente*

De achterbouwgrens van de panden Langestraat 37 t/m 41 is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976). Bovendien is het smalle stratenpatroon in het centrum van Delden juist kenmerkend voor het historische centrum. De bedoeling is juist de karakteristieken van het historische centrum te waarborgen, waardoor er geen aanleiding is het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**12. De heer A.G.M. Morssinkhof, Zuidwal 16, 7491 AM Delden**

*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*

*Weergave reactie*

- A. Voorstel om de stadsbiotoop Zuiderhagen door te trekken tot één geheel met de Cramersweide.
- B. Geen automatische horeca categorie I binnen de bestemming detailhandel, en helemaal geen categorie II en III. Er is voldoende horeca in het centrum (beschermd stadsgezicht) en het voormalig gemeentehuis komt er ook al bij.
- C. Geen enkel m2 nieuwbouw toestaan aan de noordkant van de Zuidwal (achterzijde Langestraat), omdat:

- Zuidwal al een zeer nauwe straat is;
- al het groen is verdwenen met resultaat verstening;
- vanuit verkeersveiligheid. Er is tot op heden geen enkele handhaving van het eenrichtingsverkeer.

*Gemeentelijke reactie*

A. Zie gemeentelijke reactie op inspraakreactie nummer 4.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

B. De bestemming 'Detailhandel' in het geldende bestemmingsplan "Delden-Noord" (1976) laat geen horeca toe. Waarschijnlijk doelt de inspreker op de bestemming 'Centrum'. De bestemming 'Centrum' laat horeca in categorie I toe. Dit is horeca die doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt en zich laat uitwisselen met andere functies, zoals detailhandel. Bestaande horeca in categorie II is als zodanig specifiek aangeduid. Horeca in categorie III is niet aanwezig. Het bestemmingsplan "Delden-Noord" laat geen nieuwe horeca in categorie II en III toe. De ontwikkeling van het voormalige gemeentehuis maakt geen onderdeel uit van dit actualiseringsplan.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

C. De bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan "Delden-Noord" aan de Zuidwal zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976). De woningen aan de Langestraat met de achterzijde aan de Zuidwal hebben in het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) de bestemming 'doeleinden van handel en bedrijf I' in de categorie 'W (winkeldoeleinden)'. Op het achtererf is een maximum oppervlak van 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan. Deze regeling is overgenomen in het bestemmingsplan "Delden-Noord" aangezien er geen redenen zijn die de bebouwing onmogelijk maken. Het smalle profiel van de Zuidwal is kenmerkend voor het historische centrum van Delden.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**13. De heer H. Rouweler, Markt 3, 7491 AT Delden**

*(mondeling ingekomen op 17 november 2011)*

*Weergave reactie*

De reactie heeft betrekking op het perceel Markt 1. De huidige bestemming van het perceel is winkel-wonen, het huidige gebruik is winkel en de woning boven is leegstaand. Volgens het nieuwe bestemmingsplan heeft het de bestemming 'Winkel'. Over 4 jaar gaat het pand over naar de eigenaar (H.C. Rouweler). Deze wenst de woon-winkelbestemming te behouden om er te gaan wonen.

*Gemeentelijke reactie*

De onbenutte woningbouwmogelijkheden binnen de woongebieden zijn wel opgenomen in het voorontwerp. Voorgesteld wordt de gedragslijn te trekken en de bekende onbenutte woningbouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum' alsnog op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan door het opnemen van een aanduiding 'wonen'. Het aantal en het type woningen dat op basis van dit recht kunnen worden gebouwd zijn inpasbaar binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

*De inspraakreactie wordt overgenomen*

**14. De heer J.H.A. van de Riet, Kortestraat 6, 7491 AX Delden**  
(ingekomen op 21 november 2011)

*Weergave reactie*

Het pand Zuidwal 22/Kortestraat 6 is in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" aangeduid als zijnde woning. Dit is niet juist en moet daarom worden veranderd. In het pand Zuidwal 22 is beneden een praktijk voor mondhygiëne gevestigd en het pand Kortestraat 6 is een woning. Daarom moet het pand in het nieuwe bestemmingsplan een dubbele bestemming krijgen.

*Gemeentelijke reactie*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) met de bestemming 'Woondoeleinden' in categorie 'E (eengezinshuizen)', met de aanduiding 'winkels toegestaan'. Daarnaast is voor het pand een ontheffing verleend voor een praktijk voor mondhygiëne.

In het bestemmingsplan "Delden-Noord" is een bestemming "Woongebied" opgenomen met de aanduiding 'dienstverlening'. De nieuwe bestemming is aldus overeenkomstig de bestaande situatie en er is dus geen aanleiding de bestemming aan te passen.

Onder verwijzing naar de inspraakreactie onder 10 wordt ambtshalve voorgesteld het pand Zuidwal 22/Kortestraat 6 te voorzien van een bestemming 'Centrum'. Gezien de ligging van het pand, aansluitend op de bestemming 'Centrum', en de wisselende functies van het pand is een bestemming 'Centrum' hier meer op zijn plaats. De bestemming 'Centrum' maakt ook het huidige gebruik van het pand mogelijk.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**15. De heer F. Schneider en mevrouw M.J. Gassner-Schneider, p/a Bredaseweg 300, 5038 NN Tilburg**  
(gedateerd op 21 november 2011, ingekomen op 22 november 2011)

*Weergave reactie*

Ondergetekenden zijn samen eigenaar van het pand Dr. Gewinstraat 7. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat voor het betreffende perceel een aantal omissies:

- A. De bestaande woning heeft een bouwhoogte van 13,5 meter en een goothoogte van 9,5 meter. De in het maatvoeringsvlak aangegeven maximale hoogten zijn 12 meter respectievelijk 6 meter.
- B. Het geldende bebouwingsvlak met een breedte van 20 meter loopt naar schatting 7 meter verder door in zuidelijke richting;
- C. Aan het geldende bebouwingsvlak is de bestemming 'kantoren toegestaan' toegekend. Deze aanduiding ontbreekt in het voorontwerp

*Gemeentelijke reactie*

- A. Volgens het bouwdoossier heeft de woning een goothoogte van 6,3 meter en een bouwhoogte van 12,45 meter. In het geldende bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'eengezinshuizen' in categorie 'E0'. Voor eengezinshuizen in categorie E0 geldt een maximale goothoogte van 6 meter. De opgenomen hoogtes in het geldende bestemmingsplan "Herziening '77, gedeeltelijke wijziging ex artikel 30 WRO" en het bestemmingsplan "Delden Noord" komen niet overeen met de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is reeds vergund in 1937. Voorgesteld wordt de hoogtes van de woning aan te passen op de feitelijke situatie door het opnemen van een (afgeronde) goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 12,5 meter.

*De inspraakreactie wordt deels overgenomen.*

- B. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is inderdaad groter dan in het voorontwerp “Delden-Noord”. Het bouwvlak wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan aangepast.

*De inspraakreactie wordt overgenomen*

- C. Het geldende bestemmingsplan bevat inderdaad de aanduiding ‘kantoren toegestaan’ voor het bouwvlak. De aanduiding wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord”.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**16. De heer F. Schneider, Im Finstern Boden 15, CH 4125 Riehen (Zwitserland)**

*(gedateerd op 22 november 2011, ingekomen op 24 november 2011)*

*Weergave reactie*

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het voormalige gemeentehuis gelegen aan het Ressinghplein 2 de bestemming ‘bestuurlijke voorzieningen’. In het voorontwerp heeft de grond de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tot de maatschappelijke voorzieningen worden evenwel niet alleen voorzieningen voor openbare dienstverlening gerekend, maar ook educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen. Deze uitbreiding van de bestemming is onjuist en in strijd met de geformuleerde uitgangspunten. Verzocht wordt voor het perceel de bestemming ‘Maatschappelijk’ te beperken tot voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

*Gemeentelijke reactie*

Ter plaatse van het voormalige stadhuis geldt het bestemmingsplan “Delden-Centrum” (1976) met de bestemming ‘gronden bestemd voor bijzondere doeleinden’ in de categorie ‘BV (bestuurlijke voorzieningen)’. Volgens de huidige wijze van bestemmen in het gemeentelijk Handboek vallen bestuurlijke voorzieningen onder de hoofdbestemming ‘Maatschappelijk’. De bestemming ‘Maatschappelijk’ is inderdaad veel ruimer dan de geldende bestemming en dit is niet de bedoeling van dit actualiseringsplan. Voorgesteld wordt om volgens de systematiek van het Handboek naast de bestemming ‘Maatschappelijk’ de functieaanduiding ‘dienstverlening’ op de gronden van het voormalige stadhuis te leggen.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**17. De heer en mevrouw Vrielink, Muldersweg 4, 7491 AZ Delden**  
(gedateerd op 23 november 2011, ingekomen op 25 november 2011)

*Weergave reactie*

Geconstateerd wordt dat het recht tot het bouwen van een tweede woning op het perceel Muldersweg 4, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, komt te vervallen. Insprekers zijn het daar niet mee eens.

In het vigerende bestemmingsplan hebben insprekers in de zuidwesthoek van het perceel nog een bouwvlak voor het realiseren van een hoofdgebouw van circa 9 bij 12 meter. Vanwege een bocht in de weg ligt de voorgevelbouwrens van deze bouwmogelijkheid voor een woning 3 meter westelijker dan de voorgevelbouwrens van de nu reeds feitelijk gerealiseerde woning.

*Gemeentelijke reactie*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Muldersweg '80" (1980) met de bestemming 'woondoeleinden' in de categorie 'EO (eengezinshuizen, open bebouwing)'. Er mogen maximaal twee woningen aaneen worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, indien niet aaneen gebouwd, dient minimaal 2,5 meter te bedragen. De gevelbreedte dient minimaal 5 meter te bedragen. Op het perceel Muldersweg 4 is nog een bouwvlak aanwezig met een totale breedte van 9 meter tot aan de perceelsgrens met de woning Muldersweg 2a. Ter plaatse is op basis van het geldende bestemmingsplan dus nog een vrijstaande woning te bouwen met een minimale gevelbreedte van 5 meter en een maximale gevelbreedte van 6,5 meter of een aaneen gebouwde woning met een gevelbreedte van 9 meter. De onbenutte bouwmogelijkheid wordt alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord".

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**18. De heer J. Vrielink, Rupperink 13, 7491 GP Delden**  
(gedateerd op 23 november 2011, ingekomen op 25 november 2011)

*Weergave reactie*

De inspreker heeft de wens om in de nabije toekomst de huidige keuken te kunnen uitbreiden zodat een vaste verbinding ontstaat met de garage aan de voorzijde van de woning. De inspreker heeft geconstateerd dat de voorgestelde bestemmingsregeling daar niet in voorziet.

- A. Geconstateerd wordt dat in de feitelijke voortuin een bebouwingsregeling voor het achtererf wordt opgenomen en andersom. Het plan geeft echter voldoende zekerheid dat ook inderdaad mag worden gebouwd in de feitelijke voortuin zoals ook al gerealiseerd is.
- B. Ter plaatse is echter een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter toegestaan met een maximum bebouwingspercentage van 20%. Het huidige bebouwingspercentage ligt echter al hoger door verkregen vergunningen. De woning maakt ook deel uit van een groter stedenbouwkundig geheel waar ook diverse vergunningen in de voortuin zijn verleend voor carports, keukens en bijkeukens met vrijstellingen en ontheffingen. Inspreker stelt voor bij recht de bebouwing in de voortuin toe te staan en het maximum bebouwingspercentage te laten vervallen. In praktijk zullen mensen de voortuin echt niet helemaal volbouwen. Daarnaast stelt hij ook voor de goot en nokhoogte beide op 3 meter te leggen, overeenkomstige de bestaande situaties, zodat geen volumineuze bouwmassa's in de voortuin kunnen ontstaan.
- C. In algemene zin merkt de inspreker op dat bouwstroken vaak verschillen vertonen met de kadastrale onderlegger.

#### *Gemeentelijke reactie*

A. Ter plaatste geldt het bestemmingsplan "Ruppertserf" (1976) met de bestemming 'woondoeleinden' in categorie 'EG (eengezinshuizen)'. Het geldende bestemmingsplan kent eveneens een 'omgekeerde' regeling, waarbij bijgebouwen in de feitelijke voortuin mogen worden gebouwd en de feitelijke achtertuin de bestemming 'Tuin' heeft en daarmee onbebouwd dient te blijven. Het gebruik van de term 'achtererf' in de feitelijke voortuin in het bestemmingsplan "Delden-Noord" is overeenkomstig de wijze van bestemmen volgens het gemeentelijke Handboek. Van belang is dat bestaande rechten worden vastgelegd in een actuele regeling in het bestemmingsplan "Delden-Noord".

*De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

B. Het bestemmingsplan "Delden-Noord" rekent met een bebouwingspercentage dat berekend wordt over het gehele kadastrale perceel. Een bebouwingspercentage van 20% betekent concreet dat circa 50% van het achtererf van inspreker mag worden bebouwd. Het is onwenselijk dat een erf volledig wordt bebouwd in verband met lichtinval van de woningen. Een percentage van maximaal 50% bebouwd van het achtererf komt globaal overeen met de aanwezige situatie bij vergelijkbare woningen. Het percentage van 20% is standaard volgens het gemeentelijk Handboek. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in afwijking van het Handboek.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

C. Voor het bestemmingsplan wordt de meest actuele kadastrale onderlegger gebruikt.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

#### **19. De heer F. Schneider, Im Finstern Boden 15, CH 4125 Riehen (Zwitserland)** (gedateerd op 28 november 2011, ingekomen op 30 november 2011)

##### *Weergave reactie*

Inspreker is eigenaar van het winkelcentrum Kortestraat 5 tot en met 29. De genoemde percelen hebben de bestemming 'Centrum', waarde 'Archeologie 1' en 'beschermd stadsgezicht'. Het perceel sectie A, nummer 6983, heeft de bouwaanduiding 'beeldbepalend'. In de ter inzage gelegde stukken wordt de nadruk gelegd op het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Naar het oordeel van de inspreker is dit ten onrechte. De aanwijzing als beschermd stadsgezicht en beeldbepalend betekent een aanmerkelijke verzwaring van de regelgeving.

##### *Reactie gemeente*

Het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1' is overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2009. Op basis van een rechtstreekse werking van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Het gemeentelijke archeologiebeleid en de vertaling van dat beleid in de bestemmingsplannen betekent juist een 'versoepeling' van regelgeving, omdat wordt aangegeven in welke gevallen er op voorhand geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Een zorgplicht blijft wel gelden, maar deze geldt ook zonder regeling in het bestemmingsplan.

Het winkelcentrum is een historisch fabriekspand dat een bijzondere plek heeft in het historische centrum van Delden, waardoor deze als beeldbepalend is aangemerkt. De regeling voor het beschermd stadsgezicht en de aanwijzing tot beeldbepalend pand



betekent dat gestreefd wordt naar handhaving van maatvoering, gevelindeling, vormgeving en materiaalgebruik van het beeldbepalende pand en het behoud van karakteristieken in het beschermd stadsgezicht. Het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan is gevolg van het besluit tot het aanwijzen van het beschermde stadsgezicht op basis van de Monumentenverordening Hof van Twente 2002. In die zin is het bestemmingsplan "Delden-Noord" wat afwijkend ten opzichte van de andere actualiseringsplannen. Feit is wel dat bestemming en gebruik van gronden ongewijzigd blijven en over het algemeen ook veelal bouwhoogtes en bebouwingspercentages, waardoor geen sprake is van een aanmerkelijke verzwaring van regelgeving.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**20. Stichting Wonen Delden, de heer H. Manrho, Postbus 105, 7491 AB Delden**  
(gedateerd op 1 december 2011, ingekomen op 2 december 2011)

*Weergave reactie*

De zienswijze heeft betrekking aan de bestemming die is gegeven aan de locatie Stadshagen. Het woonzorggebouw Stadshagen is ten onrechte bestemd als Woongebied. Bij verlening van de bouwvergunning in 2006 is ook vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op de plankaart bij de ruimtelijke onderbouwing is de bestemming van het complex maatschappelijke doeleinden en/of wonen. In praktijk wordt ook gewerkt conform deze bestemming. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk'.

*Reactie gemeente*

In 2006 is met toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) ten behoeve van de bouw van het wooncomplex "Stadshagen". Volgens de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze vrijstelling zijn de gronden ter plaatse bedoeld voor maatschappelijke doeleinden en/of wonen. De regels in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing bepalen dat de aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor 'wonen in de vorm van een woonzorgcomplex' en 'maatschappelijke voorzieningen' op de begane grond (of daaronder) ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan'. Wonen is de hoofdfunctie van het pand en maatschappelijke voorzieningen zijn daar toegestaan waar specifiek aangegeven.

De huidige bestemmingsplansystematiek volgens het Handboek kent de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden en/of wonen' niet. Gekozen dient te worden voor een hoofdbestemming 'Woongebied' of een hoofdbestemming 'Maatschappelijk'. De keuze voor de bestemming 'Wonen' in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" komt logischerwijs voort uit de overwegend belangrijke woonfunctie van het complex. De maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek aangeduid zodat deze voldoende worden gewaarborgd. Deze wijze van bestemmen wordt passend geacht met de verleende vrijstelling op basis waarvan bouwvergunning voor het complex is verleend.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**21. Vereniging Houdt Delden Groen, mevrouw J.A. van Harten-Oudijk, p/a Vossenbrink 29, 7491 DH Delden**

*(gedateerd op 4 december 2011, ingekomen op 6 december 2011)*

*Weergave reactie*

De doelstelling van de vereniging is om het groene karakter van Delden te behouden en te bevorderen. De vereniging pleit voor 4 aanpassingen in het bestemmingsplan ten aanzien van groene locaties.

- A. De locatie met de bestemming 'Groen' aan de Van Nispenweg aan de zijde van het spoor is in gebruik als weiland. Bij het gebruik als weilte past de bestemming 'Groen – Groene ruimte' in aansluiting op de gronden aan de overkant van de straat.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 7 bouwlocaties die niet expliciet worden vermeld. Bij navraag bleken drie bouwlocaties bijzonder groene plekken:

- B. Locatie Stationsweg - Dr. Gewinstraat.

Het betreft een belangrijke gezichtsbepalende locatie. Een eerder plan deze locatie te bebouwen stuitte op verzet. Bebouwing zou het verlies van een uniek stukje groen betekenen.

- C. Locatie Watertorenstraat-Molenstraat bij de Twickelhuizen aan de kant van de watertoren. Bebouwing van het betreffende perceel betekent dat er lintbebouwing ontstaat op een duidelijk groene plek. Daar waar de inspanningen van het Pact van Twickel gericht zijn op een vloeiende overgang van stad naar landgoed past geen bebouwing op de rand die het vrije uitzicht op de es belemmert. Het bouwvlak is overigens ook deels op een perceel met een bestemming 'Groen – Groene ruimte' geprojecteerd.

- D. Locatie Spoorstraat –Mr. Racerstraat op het terrein van de voormalige pastorie. De locatie is een aangename groene plek in een tamelijk versteende doorgaande straat.

- E. De betreffende bouwlocaties dateren van 1977 en eerder, maar zijn nooit als zodanig benut. Op basis van ingewonnen juridisch advies geeft inspreker aan dat de gemeente op onbenutte bouwlocaties de bouwmogelijkheid mag laten vervallen. Het aantal groene plekken in Delden is over de laatste tientallen jaren steeds schaarser geworden. Het huidige algemene belang verzet zich tegen verdere aantasting van het groene karakter van Delden.

- F. Het argument dat het bestemmingplan "Delden-Noord" een conserverend plan is gaat eigenlijk niet op. Zowel wijzigingen van agrarische bestemmingen als het erkennen van het belang van de historische stadskern zijn nieuwe ontwikkelingen. In dat opzicht past het verbeteren van de verouderde plannen heel goed in het ontwerpbestemmingsplan voor "Delden-Noord".

De inspreker pleit voor het laten vervallen van de bouwmogelijkheden op de drie genoemde locaties.

*Reactie gemeente*

- A. Het betreffende weilte heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen' in het bestemmingsplan "Herziening '77, partiële herziening Van Nispenweg" (2004). De partiële herziening Van Nispenweg heeft in 2004 plaatsgevonden voor de aanleg van een ondergronds bergbezinkbassin.

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Het aanwezige bergbezinkbassin is bovendien niet passend binnen de bestemming 'Groen-Groene ruimte' omdat deze bestemming volgens het gemeentelijk Handboek bouwwerken geen gebouwen zijnde toe staat met een maximum hoogte van 1 meter.

De bestemming 'Groen staat een bouwhoogte toe van 3 meter. Er is geen aanleiding het plan hier op aan te passen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

B. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan "Herziening '77" (1977) de bestemming 'woondoeleinden' in de categorie 'EO (eengezinshuizen)'. Uitgangspunt voor de actualisering van het bestemmingsplan is dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd, mede omdat er anders planschade optreedt. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag op de bedoelde locatie nog een woning binnen bepaalde randvoorwaarden worden gebouwd. De mogelijkheid voor de bouw van de woning is derhalve overgenomen in het voorontwerpbestemmingplan "Delden-Noord". Er is geen aanleiding om het plan hier op aan te passen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

C. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan "Muldersweg '80" (1981) de bestemming 'woondoeleinden' in de categorie 'EO (eengezinshuizen)', met de bestemming 'agrarische doeleinden' in categorie LW (agrarisch gebied van landschappelijke waarde)' rondom. De woonbestemming is niet op de bestemming 'Groen – groene ruimte' gelegen. Voor een verdere reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder B. Voor wat betreft specifiek deze locatie wordt ook verwezen naar punt C, onder inspraakreactie 23.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

D. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) de bestemming 'woondoeleinden' in de categorie 'EO (eengezinshuizen)'. Voor een verdere reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder B.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

E. De onbenutte bouwlocaties zijn tot op heden niet inzichtelijk geweest. De gemeente heeft er in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen voor gekozen de betreffende locaties inzichtelijk te maken door het opnemen van een bestemming 'Woongebied - 1' ten behoeve van nog te realiseren woningen. De gemeente kan inderdaad de onbenutte bouwmogelijkheden op locaties laten vervallen, maar heeft dan te maken met planschade en dat wordt niet wenselijk geacht. Bij een volgende actualiseringsronde worden de dan nog steeds onbenutte woningbouwmogelijkheden wederom heroverwogen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

F. Er is sprake van een actualisering van de bestemmingsplannen. De bedoelde 'agrarische bestemmingen' worden volgens de gemeentelijke standaarden in het gemeentelijke Handboek Digitale bestemmingsplannen nu bestemd als 'Groen-Groene ruimte'. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van de historische kern is feitelijk een nieuwe regeling, maar er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. De regeling voor het beschermd stadsgezicht houdt voornamelijk ongewenste sloop in het historische centrum tegen zolang er nog geen aanvaardbaar nieuw bouwplan ligt. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Delden ten goede en waarborgt behoud van de karakteristieken. Daarnaast reguleert de regeling dat nieuwe bouwwerken die in het (geldende en nieuwe) bestemmingsplan passen recht doen aan het historische karakter van het centrum. De gronden binnen het beschermd

stadsgezicht zijn verder conform de geldende bestemmingsplannen bestemd, zoals dat ook met gronden buiten het beschermd stadsgezicht is gebeurd.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

**22. Mevrouw M. Ensink, Langestraat 42, 7491 AG Delden**

*(gedateerd op 5 december 2011, ingekomen op 5 december 2011)*

*Weergave reactie*

- A. In 1986 is toegezegd dat tussen Kerkstraat 2 en 4 een bouwkevel blijft liggen. Dit was onderdeel van de overeenkomst van de sloop van de melkfabriek en nieuwbouw hoekpand Langestraat/Kerkstraat. Er is geen bouwmogelijkheid opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord". Inspreker is eigenaar van de gronden.
- B. De inspraakreactie heeft betrekking op Kerkstraat 5, 't Oaldershoes. Gevraagd wordt of de gesloten serre is vergund voor alleen de winter- of ook de zomermaanden. Aan de Kerkstraatzijde van het pand is een veranda gebouwd. Hierdoor komt het terras tot aan de straat en verdwijnt het trottoir. De straat is smal en dat leidt tot veel gevaarlijke situaties. Er is een groot terras aan de zijkant van het pand; dus waarom moet er nog een terras aan de straat. De vraag is tot waar het bouwblok loopt ten opzichte van de Kerkstraat.
- C. Gevraagd wordt waarom de straat 'Achter de Kerk' geen beschermd stadsgezicht is.
- D. Gevraagd wordt waarom de Langestraat niet verfraaid wordt met nieuwe lantaarns en straatmeubilair.

*Reactie gemeente*

- A. In 1986 is een huur- en koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de gronden over de herontwikkeling van de hoek Langestraat/Kerkstraat met twee winkels en drie bovenwoningen. In de betreffende overeenkomst staat aangegeven dat de gemeente het bestemmingsplan "Delden-Centrum" zodanig wijzigt dat een bouwmogelijkheid wordt geschapen op het gedeelte van het perceel achter de openbare parkeerplaatsen. De overeenkomst spreekt alleen van een bouwmogelijkheid en niet van een bouwkevel en daarmee een woningbouwmogelijkheid. Op basis van dossieronderzoek is verder gebleken dat in 1987 het bouwplan hoek Langestraat/Kerkstraat is vergund met toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening. De vrijstellingsprocedure is gevoerd op basis van een ontwerpplan voor een herziening van het bestemmingsplan "Delden-Centrum". De door inspreker bedoelde bouwmogelijkheid is in het ontwerpplan opgenomen als bebouwing met bijgebouwen op het achtererf. In het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" is deze bebouwingsmogelijkheid deels niet opgenomen. Voorgesteld wordt alsnog de bebouwingsmogelijkheid van het erf op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord".

*De inspraakreactie wordt deels overgenomen.*

- B. 't Oaldershoes, Kerkstraat 5, heeft een gedoogbeschikking gekregen voor het dichtzetten van de overkapping. Omdat aan het toestaan van de gesloten overkapping een formeel besluit ten grondslag ligt is deze ingepast in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord". De eigenaar dient na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Delden-Noord" alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de overkapping aan te vragen waarmee de gedoogbeschikking kan komen te vervallen. Het opgenomen bouwvlak komt overeen met de afgegeven beschikking. Wel wordt voorgesteld om overeenkomstig de bestaande situatie de bouwhoogte van de overkapping te verlagen naar 3 meter zodat er geen wand van 6 meter hoog langs de Kerkstraat kan komen. Het

bestemmingsplan maakt in principe geen verschil tussen het afsluiten van de overkapping voor een gedeelte van het jaar of permanent.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- C. Het historische centrum van Delden, gelegen binnen de wal, maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De straat 'Achter de Kerk' maakt dus ook deel uit van het beschermd stadsgezicht.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- D. De inrichting van de openbare ruimte is planologisch niet relevant en heeft daarom geen plaats in dit bestemmingsplan. Het verzoek ten aanzien van de Langestraat is bekend en in het kader van het Mobiliteitsplan wordt de inrichting van de Langestraat overwogen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

### **23. Stichting Twickel, de heer H. Gierveld, Postbus 2, 7490 AA Delden**

*(gedateerd op 6 december 2011, ingekomen op 7 december 2011)*

*Weergave inspraakreactie*

- A. In het kader van het Pact van Twickel wordt samengewerkt met onder andere provincie, waterschap en gemeente aan de uitvoering van deelprojecten. Verzocht wordt het bestemmingsplan "Delden-Noord" zo in te richten dat voor de uitvoering geen bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk zijn.
- B. In het kader van de Deldeneres verbinden met Delden is het wenselijk de bij de aanleg van de rondweg aangelegde beplanting te verwijderen.
- C. Aan de Watertorenstraat heeft Twickel de mogelijkheid twee nieuwe woningen te bouwen. Om de verbinding tussen open es vanuit de bebouwing te versterken lijkt het wenselijker de woningen aan de overkant van de Watertorenstraat te bouwen met de voorkant aan de Molenstraat. Verzocht wordt om medewerking.
- D. Voetbalvereniging Rood-Zwart ontwikkelt plannen voor een nieuw clubhuis op de sportvelden aan de Langestraat. Het zou goed zijn dat deze plannen in het bestemmingsplan "Delden-Noord" gefaciliteerd zouden worden.
- E. Ten westen van de sportvelden ligt een houtwal. Deze is niet als zodanig aangegeven. Verzocht wordt de houtwal te bestemmen als 'Groen'.
- F. Binnen het bestemmingsplan zijn enkele percelen weiland bestemd tot 'Groen-Groene ruimte'. Er wordt van uit gegaan dat normaal landbouwkundig gebruik hier mogelijk blijft.
- G. De nieuwe weg heeft de bestemmingen 'Groen' en 'Groen-Groene ruimte'; de laatste met de dubbelbestemming 'Waarde- Boom'. Het lijkt de inspreker logischer dat er één bestemming wordt gebruikt voor de gronden.
- H. Het pand Hengelsestraat 2-4 is gedeeltelijk in gebruik als kantoor. Verzocht wordt deze aanduiding toe te voegen.
- I. Binnen het plangebied zijn twee horeca gelegenheden van Twickel gelegen: De Zwaan en De Drost van Twente. Voor beide gelegenheden worden verschillende aanduidingen gebruikt. De panden zijn als horeca categorie I aangeduid maar ze worden regelmatig gebruikt voor feesten en partijen. Deze activiteit valt onder horeca II. Verzocht beide horecagelegenheden aan te duiden tot horeca in categorie II.

*Reactie gemeente*

**A.** In het voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord” zijn in principe de geldende bestemmingen overgenomen. Voor zover de ontwikkelingen van het Pact van Twickel passen in het geldende bestemmingsplan dan zullen deze ook passen in het nieuwe bestemmingsplan. Mocht er sprake zijn van ontwikkelingen die niet passen in het geldende bestemmingsplan dan dienen deze apart geregeld te worden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen in een actualiseringsplan, te meer omdat het kostenverhaal niet is verzekerd.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**B.** Het verwijderen van beplanting is niet planologisch relevant.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**C.** Uitgangspunt voor de actualisering van het bestemmingsplan is dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd, mede omdat er anders planschade optreedt. Een eventuele verplaatsing van de bouwmogelijkheid is een nieuwe ontwikkeling en dient ook als zodanig beoordeeld te worden. Met name de invloed op de omgeving is daarbij van belang. Bijbehorende kosten (zoals onder meer kosten voor milieukundig onderzoek, planologische kosten, planschade) komen bovendien voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding een eventuele verplaatsing van het bouwvlak in dit stadium mee te nemen in het bestemmingsplan “Delden-Noord”.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**D.** Het bedoelde plan van Rood-Zwart is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord”. Verwezen wordt ook naar de ambtshalve aanpassing onder punt P.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**E.** Ter plaatse van de houtwal geldt het bestemmingsplan “Rupertserf sportcomplex Langestraat” (1997) met de bestemming ‘recreatieve doeleinden’ in categorie ‘S (Sportterrein)’. Uitgangspunt voor de actualisering van het bestemmingsplan is dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd, waardoor de bestemming ‘Sport’ voor het gehele terrein is overgenomen. De houtwal maakt hier onderdeel van uit. Aan de bedoelde houtwal zijn geen bijzondere waarden toegekend, waardoor er geen aanleiding is de houtwal apart te bestemmen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**F.** De percelen met de bestemming “Groen - Groene ruimte’ zijn onder meer bedoeld voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland. Normaal landbouwkundig gebruik blijft mogelijk op deze gronden. De bestemming ‘Groen-Groene ruimte’ is gegeven aan gronden die in de geldende bestemmingsplannen voornamelijk de bestemming ‘agrarische doeleinden’ in categorie LW (agrarisch gebied van landschappelijke waarde)’ hebben.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**G.** De nieuwe weg is bestemd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Herziening ‘77” (1977). Gronden met de bestemming ‘agrarische doeleinden’ in categorie LW (agrarisch gebied van landschappelijke waarde)’ hebben in het voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord” de bestemming ‘Groen-Groene ruimte’

gekregen. Gronden met de bestemming 'Bos' en de bestemming 'Groen' in het geldende bestemmingsplan hebben de bestemming 'Groen' gekregen, waarbij de waardevolle bomen apart beschermd zijn met de dubbelbestemming 'Waarde-Boom'. Reden voor dit onderscheid is dat gronden met de bestemming 'Groen-Groene ruimte' over het algemeen gekenmerkt worden door hun openheid en semi-agrarische gebruik binnen de bebouwde kom. Vanuit het oogpunt van de aanwezige samenhang van de betreffende gronden is het echter logischer de gronden in zijn geheel de bestemming 'Groen-Groene ruimte' te geven. Voor de functionaliteit van de gronden maakt dat hier geen verschil. Voorgesteld wordt de samenhangende gronden rondom langs de nieuwe weg de bestemming 'Groen-Groene ruimte te geven'.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**H.** Ter plaatse van het pand Hengelosestraat 2-4 geldt het bestemmingsplan "Herziening '77" (1977) met de bestemming 'woondoeleinden' in de categorie 'EO (eengezinshuizen)'. Het pand wordt altijd al gebruikt als woonhuis met kantoor. Gezien de omvang van het pand zelf past het kantoor aan huis niet binnen de regeling van aan huis verbonden beroepen. Voorgesteld het pand een aanduiding 'kantoor' toe te kennen overeenkomstig de bestaande situatie.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**I.** Ter plaatse van De Zwaan geldt het bestemmingsplan "Delden-Centrum" (1976) met de bestemming 'gronden bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf I' in categorie 'H (Horecabedrijf)'. Binnen de geldende bestemming zijn een café en feesten en partijen toegestaan. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt het pand van horeca in categorie 1 gewijzigd in horeca tot en met categorie 2. Ter plaatse van De Drost van Twente geldt het bestemmingsplan "Herziening '77" met de bestemming 'gronden bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf I' in categorie 'H (Horecabedrijf)'. Binnen de geldende bestemming zijn een café en feesten en partijen toegestaan. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt het pand van horeca in categorie 1 gewijzigd in horeca tot en met categorie 2.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**24. C1000 Vastgoed BV, de heer H. Wolf, Postbus 100, 3800 BA Amersfoort**  
(mondeling ingekomen op 5 december 2011, schriftelijk ingekomen op 8 december 2011)

*Weergave inspraakreactie*

C1000 Vastgoed is eigenaar van de supermarkt op het adres Kolk 3. Verzocht wordt in het kader van de lopende procedure de gewenste uitbreiding van de winkel, zoals weergegeven op bijgevoegde tekening, mee te nemen in de procedure.

*Reactie gemeente*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Delden-Centrum, eerste herziening" (1986), met de bestemming 'doeleinden van handel en bedrijf I' in de categorie 'W (winkelvoorzieningen)'. De uitbreiding past niet in het geldende bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een nieuwe ontwikkeling die ook als zodanig beoordeeld dient te worden. Bijbehorende kosten (zoals onder meer planologische kosten en planschadeposten) worden op de initiatiefnemer verhaald. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit actualiseringsplan.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**25. Erfgoedcommissie Hof van Twente, p/a De Höfte 7, 7471 DK Goor**

*(ingekomen op 23 december 2011)*

*Weergave inspraakreactie*

- A. De reactie heeft betrekking op artikel 22 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. In de bestemming beschermd stadsgezicht is de bouwhoogte de goothoogte voor structuur- en beeldbepalende panden vastgelegd. Dit geldt niet voor de overige panden waar in vele gevallen een bouwhoogte is opgenomen van 10 meter. Hierdoor is het mogelijk om een pand te slopen en een hoger pand terug te bouwen. Dit wordt niet wenselijk geacht.
- B. De reactie heeft betrekking op artikel 22 lid 5. Opgemerkt wordt dat in artikel 24 'Waarde- Stadsbiotoop' dezelfde tekst staat.
- C. De reactie heeft betrekking op artikel 22 lid 2. In de zin 'het slopen van gebouwen of delen daarvan (en van de bijzondere objecten zoals aangegeven op de kaart karakteristieke hoekoplossingen en ruimtelijke inrichting in 3 informatie structuur- en beeldbepalende bebouwing)' is de tekst tussen haakjes overbodig en verwarrend.
- D. Gevraagd wordt hoe de garantiebepaling op nieuwbouw wordt gewaarborgd.
- E. Artikel 22 lid 7 is overbodig. De advisering van de erfgoedcommissie wordt reeds in lid 3 en 4 genoemd. Artikel 22 lid 7 kan worden toegevoegd aan lid 6.
- F. De reactie heeft betrekking op artikel 24 'Waarde- Stadsbiotoop'. De beoogde doelen in lid 1 'herstel en versterking van het karakteristieke groen en de open overgang' worden niet ondersteund door de voorgeschreven maatregelen in lid 2. De vraag is hoe wil je gaan beschermen, waar ga je aan toetsen. Afgevraagd wordt ook of de erfgoedcommissie de juiste instantie is om advies aan te vragen.
- G. Het bouwpercentage en de goothoogte van het perceel Langestraat komen niet overeen met de werkelijkheid.

*Reactie gemeente*

- A. Er is niet voor gekozen om voor de overige panden de bestaande bouwhoogtes dwingend op te leggen. De hoogtes van de geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Denkbaar is dat een hogere bouwhoogte dan bestaand best acceptabel is bij nieuwbouw in het geval er geen sprake is van een beeldbepalend of structuurbepalend pand. Wel is de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen, die per situatie aangewend kunnen worden.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- B. Artikel 22 lid 5 en artikel 24 lid 2 zijn inderdaad gelijklopend. De regeling voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van verharding binnen de bestemming 'Waarde – Stadsbiotoop' is opgenomen om de kenmerkende waarde van de stadsbiotoop, namelijk de groene rand rond het centrum, te beschermen. De stadsbiotoop en het beschermd stadsgezicht zijn twee verschillende gebieden. Binnen het beschermd stadsgezicht is de regeling opgenomen met name ter bescherming van de groene tuinrand langs de Noorderhagen. De waarde van deze tuinen is vergelijkbaar met die van de stadsbiotoop.

*De inspraakreactie wordt niet opgenomen.*

- C. De bijzondere objecten worden hier apart genoemd omdat er een aantal beschermenswaardige objecten zijn, niet zijnde gebouwen of delen daarvan. Het betreft hier onder meer de pomp op de Markt. Om te verduidelijken welke objecten niet zonder omgevingsvergunning mogen worden gesloopt wordt verwezen naar de



kaart karakteristieke hoekoplossingen en ruimtelijk inrichting. Tussen 'in' en '3' mist het woordje 'bijlage'. Deze fout wordt hersteld.

*De inspraakreactie wordt deels overgenomen.*

**D.** Wettelijk gezien kan sloop en bouw niet los van elkaar worden gezien. Garantie op herbouw in het beschermd stadsgezicht is daarmee juridisch niet gedicht met een omgevingsvergunning. Wel kunnen er duidelijke werkafspraken gemaakt worden, zoals het feit dat een omgevingsvergunning voor bouw gelijktijdig aangevraagd dient te worden met een vergunning voor sloop. In artikel 22 lid 2 sub c is een harde regel opgenomen dat door de gemeente pas een omgevingsvergunning voor het slopen van een beeld- of structuurbepalend pand wordt afgegeven als er overeenstemming is over een herbouwplan met een termijn waarop gestart kan worden. Artikel 22 lid 6 sub c is daarom ook dwingend geformuleerd. Daarnaast kan overwogen worden om naast de vergunningverlening een garantie vast te leggen door bijvoorbeeld het laten ondertekenen van een verklaring tot herbouw of de verplichting tot het afgeven van een bankgarantie (als extra prikkel om conform de te verlenen omgevingsvergunning voor herbouw).

De gemeente zal zich nog nader beraden op het al dan niet vastleggen van de garantie aanvullend op het bestemmingsplan.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

**E.** De benoeming van de rol van de erfgoedcommissie is inconsequent toegepast in artikel 22 en derhalve voor een deel dubbel. Voorgesteld wordt dit aan te passen door de adviesrol van de erfgoedcommissie alleen in lid 7 te benoemen onder verwijzing naar lid 3 t/m 6.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

**F.** De gronden met de dubbelbestemming zijn 'mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke groen en de open overgang'. De stadsbiotoop is de karakteristieke zone rond het beschermd stadsgezicht. De omschreven maatregelen onder 24.2 betreft een omgevingsvergunningsplicht voor de aanleg van grote verhardingsvlakken waardoor het groene karakter van de stadsbiotoop wordt aangetast. Bij de vergunningverlening dient de afweging te worden gemaakt of het karakteristieke groen van de stadsbiotoop behouden blijft en zal zich vooral richten op het behoud van het karakteristieke groen en de open overgang naar het beschermd stadsgezicht. Kort gezegd is de invloed van aanleg van verharding in de stadsbiotoop op het beschermd stadsgezicht van belang. In die zin is de erfgoedcommissie de juiste instantie om advies aan te vragen.

*De inspraakreactie wordt niet overgenomen*

**G.** Zie inspraakreactie 9. Het geldende bestemmingsplan "Delden-Centrum, partiële herziening Langestraat 14-18" (1997) laat ter plaatse van de hoofdbouw aan de Langestraat een maximum goothoogte toe van 9 meter. Langs de Meijlingstraat wordt een goot- respectievelijk bouwhoogte toegestaan van 6 en 9 meter. De goot- en bouwhoogtes worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

*De inspraakreactie wordt overgenomen.*

## **C. Ambtshalve aanpassingen**

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd.

### *Toelichting*

- A.** Per 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden, welke de Nota Ruimte vervangt. De paragraaf 3.1 "Rijksbeleid" is hierop aangepast.
- B.** Aan paragraaf 3.3 "Gemeentelijk beleid" is het door de gemeenteraad in februari 2011 vastgestelde 'Bedrijventerreinvisie 2011- 2021' toegevoegd. Het bestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde beleid in de bedrijventerreinvisie.
- C.** In paragraaf 5.2 is aan de toelichting op de bestemming 'Groen-Groene ruimte' toegevoegd dat dit gronden betreft met weide en grasland en een open en veelal semi-agrarisch karakter. Overig structureel groen valt onder de bestemming 'Groen'.
- D.** In paragraaf 5.2 worden de onbenutte woningbouwlocaties concreet benoemd onder de bestemmingen 'Centrum' met aanduiding 'wonen' en onder de bestemming 'Woongebied-1'.
- E.** De tekst van Hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' is aangepast aan de laatste stand van zaken van de bestemmingsplanprocedure (afgeronde voorontwerp-fase). Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar de onderhavige "Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Delden-Noord".
- F.** In de toelichting is de terminologie van sloopvergunning/milieuvergunning/kapvergunning aangepast conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### *Regels*

- G.** Artikel 1 'Begrippen'
  - 1. Toegevoegd zijn de begrippen 'kinderopvang' en 'wooneenheid'.
  - 2. Niet gebruikte begrippen zijn verwijderd.
- H.** Artikel 2 'Wijze van meten'
  - 1. Artikel 2.8 'ondergeschikte bouwdelen' is toegevoegd conform het Handboek.
- I.** Artikel 3 'Bedrijf'
  - 1. Lid 1 sub f met betrekking tot 'wonen' is verwijderd omdat deze niet voorkomt binnen de bestemming 'Bedrijf'.
  - 2. Lid 1 punt 3 met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook al is opgenomen in artikel 29 'Overige regels' en dus dubbel is.

**J. Artikel 5 'Centrum'**

1. Uit lid 1 is de passage na sub h verwijderd met betrekking tot bestaand wonen en andere activiteiten. Deze passage is vervangen door toevoeging van sub f dat 'uitsluitend bestaande detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen' is toegestaan'. De toevoeging is conform de bedoeling van het Handboek en legt de koppeling met lid 6, waarin is geregeld dat het bevoegd gezag (onder voorwaarden) bepaalde niet-woonfuncties op de eerste en volgende verdiepingen kan toestaan.
2. Aan lid 1 is toegevoegd 'maximaal 1 woning per bouwperceel' indien geen bestaande woning aanwezig is, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (zie ook ambtshalve wijziging nummer W).
3. Lid 1 5<sup>e</sup> punt met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook is opgenomen in artikel 29 'Overige regels' (zie punt N) en dus dubbel is.
4. In lid 2 sub a onder 5 is het maximale bebouwingsoppervlak op het achtererf van 100 m<sup>2</sup> vervangen door 150m<sup>2</sup>. De aanpassing is overeenkomstig de bestemming 'Winkelvoorzieningen' in de geldende bestemmingsplannen.

**K. Artikel 6 'Detailhandel'**

1. Aan lid 1 is een sub 'groenvoorzieningen en water' toegevoegd overeenkomstig de regeling bij andere bestemmingen in het Handboek.
2. Aan lid 1 is het punt 'Met dien verstande dat: onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen' toegevoegd overeenkomstig de regeling bij andere bestemmingen.

**L. Artikel 7 'Dienstverlening'**

1. Lid 1 4<sup>e</sup> punt met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook is opgenomen in artikel 29 'Overige regels' (zie punt M) en dus dubbelop is.

**M. Artikel 9 'Groen-Groene ruimte'**

1. Aan lid 1 is overeenkomstig het Handboek een sub 'groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken, bermen en beplanting' toegevoegd.

**N. Artikel 10 'Horeca'**

1. Aan lid 1 wordt een sub 'groenvoorzieningen en water' toegevoegd overeenkomstig de regeling bij andere bestemmingen in het Handboek.
2. Aan lid 1 wordt het punt 'Met dien verstande dat: onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen' toegevoegd overeenkomstig de regeling bij andere bestemmingen.

**O. Artikel 11 'Kantoor'**

1. Binnen de bestemming 'Kantoor' is de aanduiding 'karakteristiek' aanwezig. Een regeling voor deze aanduiding wordt alsnog opgenomen.

**P. Artikel 12 'Maatschappelijk'**

1. Lid 1 3e punt met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook is opgenomen in artikel 29 'Overige regels' en dus dubbel is.

**Q. Artikel 14 'Sport'**

1. Aan lid 1 wordt een sub toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' gebruik van het gebouw voor kinderopvang is toegestaan. Verwezen wordt ook naar de ambtshalve aanpassing van de verbeelding onder V.

- R.** Artikel 17 'Woongebied'
1. De nummering van de paragrafen en sub paragrafen is aangepast overeenkomstig het Handboek.
  2. Lid 2 sub 3 onder c 1<sup>e</sup> punt is aangepast overeenkomstig het Handboek en luidt: 'de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan op het achtererf is toegestaan'.
- S.** Artikel 18 'Woongebied-1'
1. De nummering van de paragrafen en sub paragrafen is aangepast overeenkomstig het Handboek.
  2. Lid 2 sub 4 1<sup>e</sup> punt is aangepast overeenkomstig het Handboek en luidt: 'de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan op het achtererf is toegestaan'.
- T.** Artikel 22 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'
1. Gronden met de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn mede bestemd voor behoud, versterking en dergelijk van het beschermd dorpsgezicht. Dit moet 'beschermd stadsgezicht' zijn.
- U.** Artikel 24 'Waarde - Stadsbiotoop'
1. De formulering van lid 1 wordt verduidelijkt. Duidelijk moet zijn dat activiteiten binnen de stadsbiotoop geen afbreuk mogen doen aan het beschermde stadsgezicht. De stadsbiotoop is aangewezen omdat deze het beschermd gezicht juist versterkt. De formulering in het voorontwerp is onduidelijk.
- V.** Bijlage 3 Informatie structuur- en beeldbepalende bebouwing
1. Op de bouwvormenkaart staat in de legenda 'Monumenten' genoemd. Dit moeten 'Rijksmonumenten' zijn.

#### *Verbeelding*

- W.** Voetbalvereniging Rood-Zwart heeft plannen om het huidige clubgebouw te verplaatsen naar een locatie verder van de bestaande woonbebouwing. Het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord" laat de verplaatsing van de bebouwing niet toe. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Rupertserf Sportcomplex Langestraat" laat de verplaatsing van het gebouw wel toe, met dien verstande dat er sprake is van een beperkte vergroting van het bouwoppervlak en bouwhoogte. Voorgesteld wordt de verplaatsing in te passen in het ontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord".
- X.** Voor het sportcomplex van Voetbalvereniging Rood-Zwart is in 2008 vrijstelling verleend voor gebruik van een pand voor buitenschoolse opvang. Het betreffende pand krijgt derhalve de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang'. De regels worden overeenkomstig aangepast.
- Y.** In het voorontwerpbestemmingsplan is besloten om in overeenstemming met de standaardregels in het Handboek uitsluitend bestaande woongebouwen boven voorzieningen toe te staan. Er zijn echter enkele situaties naar voren gekomen binnen de bestemming 'Centrum' waarbij in de huidige situatie geen sprake is van wonen. Het geldende bestemmingsplan laat wonen wel toe en het in de toekomst opnieuw voor (gedeeltelijk) voor wonen in gebruik nemen van het pand is wenselijk. Voor zover bekend betreft het de volgende adressen:
- Markt -1 (winkel);
  - Langestraat 49 (leegstaand);
  - Zuidwal 20 (kantoor).

Voorgesteld wordt deze woningbouwmogelijkheden alsnog op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat in het bestemmingsplan “Delden-Noord” percelen binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn aangeduid voor ‘wonen’ waarop bij recht een woning mag worden gebouwd (dan wel dat het pand in gebruik genomen kan worden voor ‘wonen’) als die nog niet op het perceel aanwezig is. Deze aanpassing sluit aan op een vergelijkbare aanpassing in het bestemmingsplan “Hengevelde”. Het aantal en het type woningen dat op basis van dit recht kunnen worden gebouwd zijn inpasbaar binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

- Z.** Voor het historisch centrum van Delden geldt het bestemmingsplan “Centrum Delden” (en herzieningen daarvan). Volgens het geldende bestemmingsplan mag maximaal 2/3 van de terreinen aangegeven als achtererf worden bebouwd met bijgebouwen, met een maximaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup>. In het voorontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig het gemeentelijk Handboek, binnen de bestemming ‘Centrum’ een bebouwingspercentage van 20% (gemeten over het bouwperceel) op de voor achtererf aangewezen gronden opgenomen.  
De regeling in het geldende bestemmingsplan gaat uit van een grotere intensiteit dan in het voorontwerpbestemmingsplan “Delden-Noord” wordt geregeld. Een hogere bebouwingsintensiteit komt bovendien beter overeen met de feitelijke situatie en het karakter van meer intensievere bebouwing in het historische centrum van Delden. Voorgesteld wordt voor de gehele bestemming ‘Centrum’ een bebouwingspercentage toe te kennen van 30% van het bouwperceel op het achtererf.  
Voor de bestemming ‘Wonen’ in het historische centrum geldt dat het geldende bestemmingsplan hier uitgaat van een lagere bebouwingsintensiteit en er bovendien over het algemeen sprake is van grotere percelen waardoor een percentage van 20% volstaat.
- AA.** Het pand Langestraat 29 staat in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen als ‘structuurbepalend’ en niet als ‘beeldbepalend’, terwijl er sprake is van een rijksmonument. Op basis van het onderzoek ‘Karakteristieken Beschermd stadsgezicht Delden’ scoort het pand maximaal op alle factoren, waardoor het pand zowel als ‘structuurbepalend’ als ‘beeldbepalend’ aangemerkt kan worden. Gezien de status van het pand als rijksmonument heeft de aanduiding ‘beeldbepalend’ de voorkeur. Alle andere rijksmonumenten binnen het centrum zijn eveneens als ‘beeldbepalend’ aangemerkt.
- BB.** In het pand Nieuwstraat 6 is kinderopvang gevestigd. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming ‘Woongebied’ met de aanduiding ‘maatschappelijk’ waarbij de maatschappelijke voorzieningen alleen op de begane grond zijn toegestaan. Opvang is aanwezig en vergund voor het gehele pand, dus ook op de verdieping. Het pand heeft geen woonfunctie meer. Voorgesteld wordt de bestemming ter plaatse te veranderen naar ‘Maatschappelijk’ overeenkomstig de bestaande en vergunde situatie en overeenkomstig de systematiek van het Handboek.
- CC.** Op het perceel Kerkpad 7 (naast Kerkpad 5) is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Centrum Delden” de bestemming ‘Woongebied 1’ opgenomen voor de bouw van twee woningen, dan wel één twee-onder-één kapwoning. Het bouwvlak met de terugliggende rooilijn wordt aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan waardoor de terugliggende rooilijn tot aan de woning Kerkpad 5 komt te liggen. Het geldende bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 5,6 meter. Voorgesteld wordt afgerond een goothoogte op te nemen van 6 meter conform het geldende bestemmingsplan.

- DD.** Het gedeelte van het Cramerswegje ter ontsluiting van de woning Cramerswegje 2 wordt opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. De bestemming 'Groen-Groene ruimte', zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord", laat namelijk geen ontsluitingsweg toe.
- EE.** De groenzone langs Stationsweg, tegenover het station, krijgt conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' in plaats van 'Groen-Groene ruimte'. Ter plaatste zijn in- en uitritten aanwezig en de bestemming 'Groen' laat deze toe.
- FF.** Voor het perceel Dr. Gewinstraat 2 is met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bijgebouw. De vergunning is nog niet onherroepelijk omdat er beroep is ingesteld. Op basis van jurisprudentie is het wenselijk het vergunde bijgebouw in te passen in het ontwerpbestemmingsplan "Delden-Noord". Volgens de weergave in het voorontwerpbestemmingsplan is het bijgebouw vergund voor de voorgevel van de woning. In de praktijk is de woning Dr. Gewinstraat 2 echter georiënteerd richting Stationsweg. De bestaande gevel aan de zijde van de Stationsweg wordt derhalve als voorgevel opgenomen met de aanduiding 'gevellijn'. Het gedeelte van het erf wat daarmee voor de voorgevel komt te liggen wordt verwijderd. In praktijk kan hier ook niet meer gebouwd worden omdat het maximumoppervlak aan bijgebouwen is benut.
- GG.** Het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' achter het pand Langestraat 129 wordt aangepast op de aanwezige bebouwing. In het voorontwerpbestemmingsplan valt een deel van de aanwezig bebouwing buiten het bouwvlak.