

Punt 6. : Vaststelling bestemmingsplan
Realisatie starterswoningen
Marle, locatie Piksenweg 33

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Inwoners van de buurtschap Marle hebben naar aanleiding van het Buurtschapsontwikkelingsplan (BOP) van Marle de behoefte uitgesproken om meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid van de eigen buurtschap. In 2010 is gestart met een eerste verkenning van de mogelijkheid van extra woningen. Er zijn meerdere locaties beoordeeld door de gemeente en Plaatselijk Belang Marle. De voorziening die wordt gerealiseerd wordt ter beschikking gesteld aan de doelgroep starters op de woningmarkt. Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. Het gaat dus om starters op de koopmarkt die een starterswoning willen kopen. Als definitie van een starterswoning is voor dit project gedefinieerd; een koopwoning met een VON (vrij op naam) prijs van ten hoogste € 180.000,-. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze is ter inzage gelegd in de periode van 2 juli 2016 tot en met 12 augustus 2016. Naar aanleiding van het ter inzage leggen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld als weergegeven in de bijlage met nummer 16INT03828. Voorstel is om de zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

Inwoners van de buurtschap Marle hebben naar aanleiding van het Buurtschapsontwikkelingsplan (BOP) van Marle de behoefte uitgesproken om meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid van de eigen buurtschap. Door vergrijzing is de doorstroom in de woningen vertraagd en is er steeds minder ruimte voor huisvesting van jongeren uit de buurtschap. Daarnaast is er nagenoeg geen aanbod van woningen voor de jongwerkkenden in de leeftijd van 20-30 jaar die starter zijn op de koopwoningmarkt. Deze groep is vrijwel geheel aangewezen op het zoeken van woonruimte in de buurtdorpen in de gemeente of daarbuiten. Plaatselijk Belang Marle ziet de woningen als een belangrijk agendapunt.

In 2010 is gestart met een eerste verkenning van de mogelijkheid van extra woningen. Er zijn meerdere locaties beoordeeld door de gemeente en Plaatselijk Belang Marle. Het vervolg is weergegeven onder het kopje Voorgestelde oplossing.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de link: <http://iturl.nl/snrAswR>.

Doelstelling:

Realisatie woningbouw voor specifieke doelgroep binnen de gemeente.

Voorgestelde oplossing:

Als eerste is gekeken naar het 'centrum' van de buurtschap, het gebied tussen de rotonde, de Handwiezer, en de houtzagerij. Extra woningen langs dit gedeelte van de Hammerweg is niet mogelijk gebleken vanwege wegverkeerslawaaï en het autobedrijf, destijds met, maar nu zonder LPG-station.

Vervolgens is gekeken naar bebouwde locaties die goed landschappelijk zijn in te passen en gelegen zijn in de omgeving van de buurtschapsfuncties. Uiteindelijk zijn een tweetal locaties in beeld gekomen. Plaatselijk Belang is vertrouwelijk in overleg gegaan met de eigenaren, maar dit heeft niet geleid tot instemming van de eigenaren. Daarna heeft Plaatselijk Belang nog gesproken met de eigenaren van een locatie in de nabijheid van de Meester Werkmanstraat. Deze locatie is uiteindelijk verkocht aan een derde.

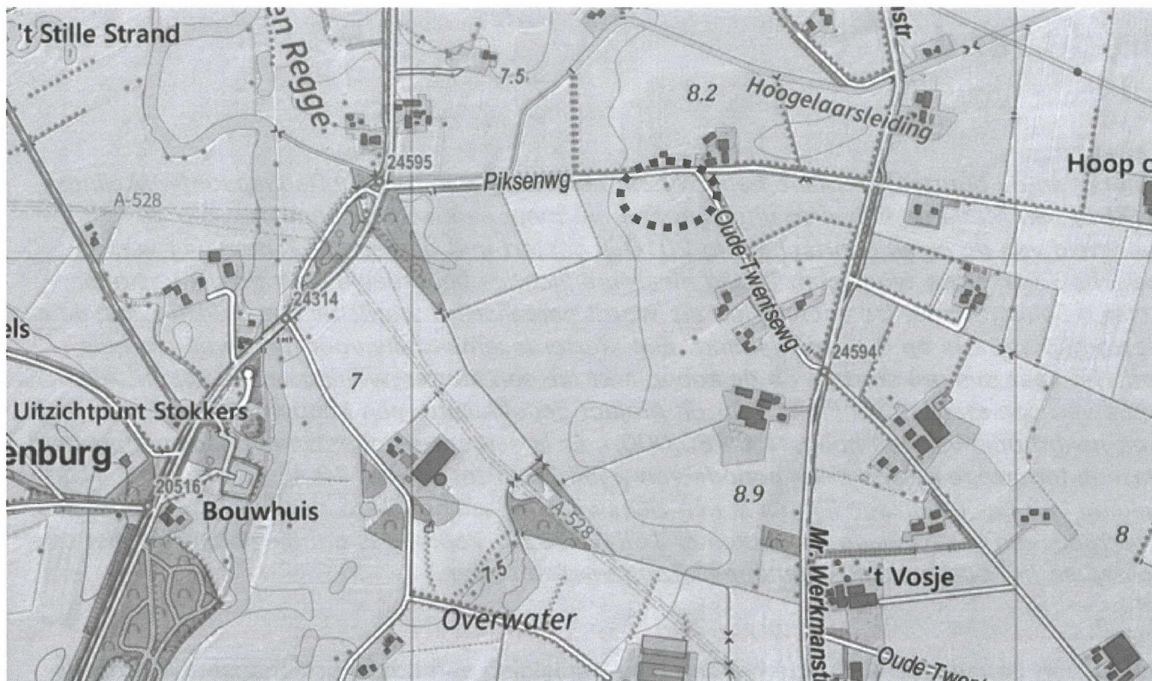
Vervolgens is de locatie Piksenweg 33 in beeld gekomen als mogelijke oplossing voor deze situatie.



(code voor postverwerking)

De afspraak is gemaakt, dat Plaatselijk Belang Marle op basis van deze locatie een verkenning kon doen naar belangstelling voor starterswoningen voor starters uit Marle voor een koopwoning.

Dit was de eerste keer, dat Plaatselijk Belang Marle met een concrete locatie "de boer op" kon. De andere locaties waren altijd vertrouwelijk, omdat het nooit heeft geleid tot instemming van de eigenaar.



Figuur: De locatie Piksenweg 33 in de rode geblokte cirkel.

De voorziening die wordt gerealiseerd wordt ter beschikking gesteld aan de doelgroep starters. Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. Het gaat dus om starters op de koopmarkt die een starterswoning willen kopen. Als definitie van een starterswoning is voor dit project gedefinieerd; een koopwoning met een VON (vrij op naam) prijs van ten hoogste € 180.000,-. Een starter is voor dit project één van de hoofdbewoners van de woning heeft sociale of economische binding met Marle. Als sociale binding geldt minimaal 1 jaar woonachtig in Marle, of in het verleden minimaal 5 jaar gewoond in Marle of familie tot de 2^e graad in Marle. Als economische binding geldt dat hoofdzakelijk in inkomsten wordt voorzien via een werkverband bij een bedrijf/instelling in Marle. Alle huidige geïnteresseerden voldoen aan deze voorwaarden.

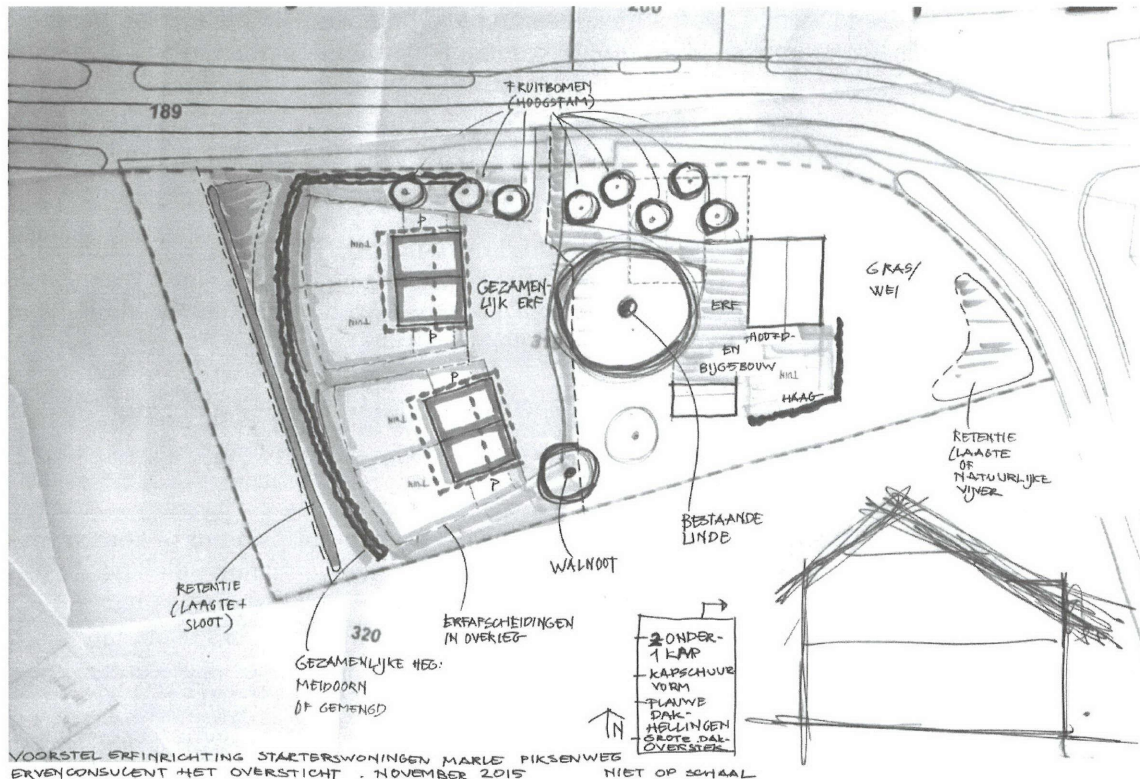
Op dinsdag 13 oktober 2015 is een bijeenkomst georganiseerd, waarin de ervenconsulent van het Oversticht samen met de geïnteresseerden en de gemeente de verdere voorwaarden voor het realiseren van de bebouwing hebben uitgewerkt. In de bijeenkomst in onderstaand plaatje ontstaan, waar een ieder zich in kon vinden.

De schets is naar alle deelnemers en vertegenwoordigers Plaatselijk Belang gestuurd. Plaatselijk Belang is in overleg gegaan met de buurt bewoners om aan hen het voorgenomen plan te presenteren. De buurt was content met de informatie. Enkelen hebben aangegeven nog bedenkingen tegen het plan te hebben.

Afspraak was op dat moment dat indien er op 15 september 2016 4 koopcontracten zijn voor de starterswoningen het bestemmingsplan kan worden vastgesteld in de raadsvergadering van 1 november 2016.

Van de vier geïnteresseerden van dat moment zijn er twee afgefallen en zijn er twee nieuwe geïnteresseerden bij gekomen.

Daarmee kan het plan verder.



Figuur: Ontwerp herinvulling

De gemeente verzorgt het bouwrijp maken in de vorm van het aanleggen van een toegangspad en het realiseren van een aansluiting op de gemeentelijke drukriolering. De overige kosten van het bouwrijp maken en ook het later woonrijp maken komen voor rekening van de nieuwe bewoners en dienen ook door hen zelf uitgevoerd te worden.

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze is ter inzage gelegd in de periode van 2 juli 2016 tot en met 12 augustus 2016. Naar aanleiding van het ter inzage leggen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld als weergegeven in de bijlage met nummer 16INT03828.

De bezwaarders vragen zich in de zienswijze af of er met de realisatie een maatschappelijk doel wordt gediend. Tweede aspect of de structuur van het landschap niet teveel wordt aangetast. Vervolgens wordt het aspect verkeersveiligheid en de woning behoefte ingebracht. Gelet op het belang voor de buurtschap Marle en de inzet van Plaatselijk Belang Marle is er zeker sprake van een maatschappelijk doel. Voor wat betreft de gevolgen voor het landschap is er sprake van een zorgvuldig ontwerp met inbreng van de ervenconsulent van het Oversticht. Er is sprake van een compacte woonvorm met nadrukkelijke voorwaarden over nokrichting, bouwhoogte en dakhelling. Een nader onderzoek naar gevolgen flora en fauna is niet nodig gebleken. Op de Piksenweg is maximale snelheid 60 km per uur. Dat maakt het mogelijk om deze woningen direct op de weg te ontsluiten, dit ondanks de aansluiting met de Oude Twentseweg op beperkte afstand. Er zijn inmiddels vier geïnteresseerden, die op het moment van het raadsbesluit de overeenkomst weliswaar nog niet getekend hebben maar in vergevorderd overleg zijn met gemeente en hun financiers. Verwachting is dat alle vier overeenkomsten binnenkort ondertekend zullen worden door de huidige vier geïnteresseerden.

De locatie is gelegen net binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding nabij de Schuilenburgerweg/Katenhorstweg. Een specifieke berekening is gemaakt over het risico en uit de berekening blijkt dat het groepsrisico na invulling van het plan voor de betreffende gasleiding lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De Brandweer Twente is namens de Veiligheidsregio Twente om advies gevraagd en hun conclusie is dat ondanks het voornemen om in het plangebied vier extra starterswoningen aan de Piksenweg te realiseren de hoogte van het

groepsrisico minimaal is. De zelfredzaamheid van inwoners in het plangebied is hoog en het plangebied ligt buiten de zone waar objecten mee kunnen gaan branden. Het plangebied bevat voldoende mogelijkheden om te kunnen schuilen of voldoende afstand te nemen in geval van een calamiteit.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft regels en verbeelding. Voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Alle grond wordt verkocht aan de nieuwe bewoners. In de verkoopovereenkomst zijn afspraken opgenomen, dat de nieuwe bewoners in ieder geval het casco-deel van de bouw in gezamenlijkheid aanbesteden aan één hoofdaannemer. Daarmee ontstaat een uniforme buitenkant van de woningen. Voor het afbouwen worden geen nadere regels gesteld.

Het risico van planschade wordt als gering ingeschat. Omdat het starterswoningen betreffen draagt de gemeente het risico van planschade.

Burger en overheidsparticipatie:

Plaatselijk Belang Marle heeft actief meegewerkt aan de realisatie van het plan om te komen tot starterswoningen voor de eigen inwoners. Zij hebben ook actief geworven binnen de eigen gemeenschap naar potentiële geïnteresseerden. Daarmee was de wens ook algemeen bekend. Naar aanleiding de gekozen locatie hebben een aantal buurtbewoners gereageerd. Het plan is op 15 september 2015 toegelicht aan deze bewoners. Na deze bijeenkomst is het plan verder uitgewerkt met de geïnteresseerden van dat moment in een bijeenkomst op 13 oktober 2015. Na deze bijeenkomst zijn twee geïnteresseerden afgehaakt en zijn er drie nieuwe geïnteresseerden bijgekomen. Voor de start van de procedure zijn de omwonenden geïnformeerd middels een bezoek door een afvaardiging van Plaatselijk Belang Marle.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is mededeling gedaan in het Hellendoorn Journaal en in de Staatscourant

Effecten meten:

Na uitvoering zijn vier starterswoningen gebouwd en in gebruik. De vrijstaande woning wordt inmiddels te koop aangeboden.

Planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt deze ter inzage gelegd voor het bieden van de mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept Besluit:

- Het bestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, zoals deze vanaf 2 juli 2016 ter inzage heeft gelegen;
- Het bestemmingsplan na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUPIKSENWEGSW-VG01 heeft en is opgesteld met als ondergrond de grootschalige basiskaart (GBK) 2016-06-01;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 7 november 2016

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 13 december 2016.

Nr. 16INT03836

Nijverdal, 13 december 2016

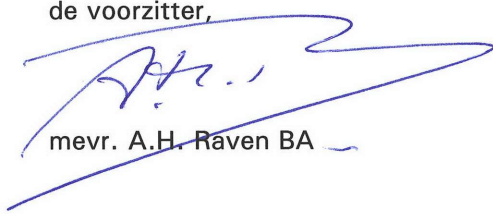
Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,


Mevr. Drs. K. Zomer


mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

16INT03828 Beoordeling zienswijze met integraal opgenomen de ingediende zienswijze.