

Punt : Vaststellen bestemmingsplan
Hellendoorn Noord 2017,
inclusief voorbereidingsbesluit

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Hellendoorn Noord is in 2006 vastgesteld en wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één na overleg en overeenstemming weer is ingetrokken. De indieners van de andere zienswijze stellen dat niet fase 1, maar fase 3 moet worden ontwikkeld. Voorgesteld wordt door te gaan met de ontwikkeling van fase 1 en een nadere afweging te maken hoe wordt omgegaan met de fasen 2 en 3. In afwachting van de uitkomst van de nadere afweging wordt voorgesteld fasen 2 en 3 buiten deze bestemmingsplanherziening te laten. Omdat de uit te werken woonbestemming dan blijft gelden, stellen wij voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor fasen 2 en 3.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen. We stellen uw raad voor de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijziging.

Opdracht:

- Bestemmingsplannen moeten iedere tien jaar herzien worden. Dit is een wettelijke herziening van het bestemmingsplan uit 2006.
- Daarnaast zijn er afspraken met de provincie over het reduceren van het aantal woningen in bestemmingsplannen. In Hellendoorn Noord waren er eerst drie fasen, in dit voorstel is het er nog één.

Aanleiding:

Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 is een herziening van het plan uit 2006. In deze herziening wordt de bestaande situatie vastgelegd, daarnaast de keuze van de raad over de woningbouwlocaties in Hellendoorn en een nieuwe toekomstbestendige verkaveling voor het vervolg van fase 1 en de Haersingel van de Schuilenburgerweg tot de Ommerweg.

Het ontwerpplan heeft van 21 oktober t/m 1 december 2017 ter inzage gelegen:

<http://bit.ly/2xL2O9h>. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken.

Doelstelling:

Actueel bestemmingsplan en verkoop kavels in Hellendoorn

Mogelijke oplossingen:

--

Voorgestelde oplossingen:

Op 9 januari jl. hebben wij als college besloten, de raad voor te stellen het bestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 gewijzigd vast te stellen. De op basis van het besluit van 9 januari jl. voorgestelde wijziging betreft de bestemming voor de dierenkliniek. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw in fase 1 en het bestemmen van de fasen 2 en 3 overeenkomstig het feitelijke, huidige gebruik. Dat heeft tot gevolg het herzien van het huidige bestemmingsplan met de bestemming "uit te werken woondoeleinden" naar een nieuwe agrarische bestemming. Dit is in de lijn van het raadsbesluit (d.d. 11-7-2016) over de overcapaciteit van woningbouw en de afspraken met de provincie Overijssel die daarover zijn gemaakt.



(code voor postverwerking)

In de commissievergadering Grondgebied van januari jl. is er gesproken over de woningbouwbehoefte, de eventuele planschade, de prijzen van de kavels en duurzaamheid.

Planschade

Het herzien van de bestemming in de fasen 2 en 3 (van wonen uit te werken naar agrarisch) kan leiden tot planschade. De bestemming handhaven past niet binnen de afspraken met de provincie. Om planschade te voorkomen, moet er voorzienbaarheid worden gecreëerd.

Dit zijn de opties voor de gemeente om met de planschade om te gaan:

1. Verder gaan met het bestemmingsplan en dus fasen 2 en 3 te wijzigen in agrarische bestemming met risico op planschade. Hier wordt de ingezette beleidslijn met betrekking tot de woningbouw doorgezet.
2. Voor fasen 2 en 3 opnieuw de uit te werken bestemming opnemen.
Geen planschade, maar de provincie zal de gemeente erop wijzen dat ze zich niet houdt aan haar afspraken over het wegbestemmen van de woningbouw. Dat kan tot gevolg hebben dat we aan andere plannen niet kunnen meewerken. De provincie zal waarschijnlijk reageren op het bestemmingsplan (goedkeuring is niet nodig). Het past namelijk niet in het provinciaal beleid.
3. De fasen 2 en 3 buiten de bestemmingsplanherziening laten, waardoor de bestemming uit 2006 voor deze gebieden blijft gelden. De mogelijkheid voor uitwerking blijft dan bestaan, er is dan geen planschade.
Het geeft ons de mogelijkheid om te bekijken of de landelijke trend met betrekking tot de toenemende vraag aan woningen ook voor Hellendoorn geldt. De Woonvisie wordt herzien in 2018. Daarin wordt nader ingezoomd per kern en zal blijken hoe de gemeente er voor staat.

Wij stellen voor te kiezen voor optie 3 vanwege het feit dat er geen planschade ontstaat en op een later moment gekozen kan worden voor het creëren van voorzienbaarheid. Tevens kan dan ook rekening worden gehouden met de nieuwe Woonvisie.

Bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is afkomstig van de dierenkliniek aan de Ommerweg in Hellendoorn. In het laatste gesprek dat met de dierenkliniek is gevoerd, zijn we tot overeenstemming gekomen over de geluidwerende voorzieningen en de uitbreiding van het bouwvlak (ambtshalve wijziging). De dierenkliniek heeft de zienswijze vervolgens ingetrokken.

De tweede zienswijze is afkomstig van twee ontwikkelaars die een deel van de gronden in eigendom hebben, die ligt in fase 3 (tussen Haersingel en de Höftediek). Zij willen hun bestemming 'uit te werken woondoeleinden' behouden. Zij zijn van mening dat dit gebied moet worden ontwikkeld in plaats van fase 1 ten noorden van de dierenkliniek. In de zienswijzennota (zie bijlage) zijn de zienswijzen weergegeven en de beoordeling van deze zienswijzen. Wij blijven van mening dat realisatie van Hellendoorn Noord voortgezet moet worden zoals is beoogd: de ontwikkeling van fase 1. Over hoe om te gaan met fasen 2 en 3, wordt een nadere afweging gemaakt. Onder andere de actualisatie van de Woonvisie en het op basis daarvan al dan niet komen bijstelling van de woningbouwbehoefte is daarvoor van groot belang. In afwachting van de uitkomst van deze nadere afweging wordt voorgesteld fasen 2 en 3 buiten de grenzen van de bestemmingsplanherziening te laten vallen. Daardoor blijft de bestemming van de gronden van de ontwikkelaars (vooralsnog) ongewijzigd. Overigens is een eerder verzoek om een uitwerkingsplan voor fase 3 vast te stellen van onder andere de twee ontwikkelaars die nu een zienswijze hebben ingediend, gemotiveerd afgewezen. Daartegen is geen beroep ingesteld en dit besluit is inmiddels onherroepelijk.

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen betreffen het verduidelijken van de regels over de zogenaamde "dove gevel" en enkele rooilijnaanpassingen. Door de overeenstemming over de geluidwerende voorzieningen aan bij de dierenkliniek, kan de groenstrook worden betrokken bij de kavels en worden gewijzigd in een woonbestemming.



We stellen uw raad voor in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan gewijzigd, naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen, vast te stellen. Het voorstel is in de raadscommissie Grondgebied van januari aan de orde geweest. Het voorstel wordt daarom rechtstreeks voorgelegd aan de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De raad heeft op 8-11-2016 een motie aangenomen om te onderzoeken of de wijk Hellendoorn Noord als duurzame wijk kan worden aangelegd, of het gasloos kan worden aangelegd en om het 'nul op de meter'-principe te faciliteren.

De wijk is toekomstbestendig van opzet. De wijk is opnieuw stedenbouwkundig ingedeeld ten opzichte van het plan uit 2006, waardoor kavels nu zongericht liggen en daarmee zonnepanelen aantrekkelijker zijn. Daarnaast is, ook in het kader van de visie op de relatie groen en publieke gezondheid, meer ruimte voor groen en wateropvang gemaakt. Ook qua landschappelijke duurzaamheid is de opbouw van de wijk aangepast waardoor deze beter aansluit bij bestaande lijnen in het omliggende landschap.

Zoals eerder gemeld is het op basis van vrijwilligheid niet mogelijk om met de marktpartijen overeenstemming te krijgen over een gezamenlijke ambitie van aardgasloos bouwen. Voor het afdwingen van aardgasloos bouwen hebben we geen goede instrumenten in handen. In de tussentijd heeft de Tweede Kamer een wet aangenomen met een amendement waarbij nieuwe aardgasaansluitingen bij woningen op behoorlijk korte termijn tegengehouden gaan worden. We onderzoeken of deze wet voor Hellendoorn-Noord kans biedt om toch te komen tot een gedeeltelijke aardgasloze wijk.

Op 13 februari is een informatieavond gehouden voor bouwers van een nieuwe woning binnen de gemeente. Deze avond werd druk bezocht, waaruit blijkt dat veel bewoners dit aanspreekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet nodig bij dit bestemmingsplan. De gronden zijn eigendom van de gemeente Hellendoorn. De woningbouwontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via kavelverkoop waarin de kosten zijn verrekend.

Financiële consequenties

Met een planschadeclaim van het wijzigen van uit te werken woonbestemming naar een agrarische bestemming is momenteel in de begroting geen rekening gehouden en leidt tot een risico. Nu de fasen 2 en 3 niet in deze bestemmingsplanherziening worden meegenomen, is er geen sprake van planschade.

Als er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, kan dat vertraging betekenen van het leveren van de kavels aan particulieren en de marktpartijen. Dat betekent dat deze inkomsten later binnen komen, wat hogere rentelasten met zich meebrengt (ca. € 24.000 als het alleen gaat om inkomsten van 2018 in 2019).

Vorbereidingsbesluit

Wij stellen voor de fasen 2 en 3 buiten deze bestemmingsplanherziening te laten. De bestemming uit het bestemmingsplan van 2006 blijft daardoor gelden, de uit te werken woonbestemming. Wij stellen daarom tevens voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor deze twee gebieden. Het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar. Het voorbereidingsbesluit is een aanhoudingsgrond voor aanvragen om een omgevingsvergunning die in dat jaar worden ingediend.

Burger en overheidsparticipatie:

De procedure voor het bestemmingsplan biedt niet veel mogelijkheden voor participatie, maar reageren tijdens de inzageperiodes is wel mogelijk.

Communicatie:

In het begin van de procedure is er een informatieavond gehouden.

- Op 14 december 2017 hebben wij een inloopbijeenkomst gehouden waarbij belangstellenden informatie konden krijgen over kavels in Hellendoorn Noord.



(code voor postverwerking)

- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, gaat deze opnieuw ter inzage. Dit wordt bekend gemaakt op onze site, Hellendoorn Journaal, Staatscourant en de landelijke website voor ruimtelijke plannen. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit.
- Het voorbereidingsbesluit wordt op dezelfde wijze bekend gemaakt.

Effecten meten:

nvt

Planning:

Bestemmingsplan:

13 maart 2018 raadsvergadering

Daarna bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Vorbereidingsbesluit

14 maart 2018 in werking treding

Kaveluitgifte

22 februari 2018 start kavelverkoop

Oktober 2018 verwachte levering kavels

Concept Besluit:

1. Te besluiten over de zienswijze en ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in de "Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017";
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017";
3. Het bestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017" (NL.IMRO.0163.BPHENOORD2017-VG01) gewijzigd vast te stellen met daarbij de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BPHENOORD2017.dgn
4. Te verklaren dat een herziening van een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de percelen zoals aangegeven op de bij dit raadsbesluit behorende tekening T_RO_18_037_01
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 28 maart 2018.

Nijverdal, 20 februari 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

R.J.P. Willemsen, wnd,

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 6 februari 2018.

De fractie van BB, GB, VVD en GL zijn van mening dat het voorstel *niet* door kan naar de raad van 6 februari 2018.

Nr. 18INT00344

Nijverdal, 27 maart 2018




(code voor postverwerking)

Met het vaststellen van het rectificatiebesluit (18INT00937) in de vergadering van 27 maart 2018 is aldus besloten,

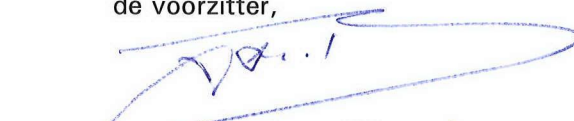
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

- **Ontwerpbestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017"**
- **Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017" (17INT06622 + 18INT00696)**
- **Tekening met kenmerk T_RO_18_037_01 (18INT00791)**