

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. Daarnaast is er een ambtshalve wijziging. We stellen uw raad voor de ingediende zienswijze ongegrond 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.

Doelstelling:

Actueel bestemmingsplan en verkoop kavels in Hellendoorn

Mogelijke oplossingen:

--

Voorgestelde oplossing(en):

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.

Onze conclusie is dat deze zienswijze ongegrond is.

We stellen uw raad voor in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan gewijzigd, naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen, vast te stellen. Voorafgaand vragen we de raadscommissie Grondgebied om advies.

Duurzaamheid

17INT06710

(code voor postverwerking)

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 kavels liggen zongericht (=energiezuinig), er is veel aandacht voor goed water- en groenbeheer en de woningen kunnen zonder gas worden gerealiseerd. Er wordt wel een gasnet aangelegd. De mogelijkheid bestaat dus om daarvan gebruik te maken. Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.

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

De gronden van fase 2 en 3 krijgen grotendeels een agrarische bestemming i.p.v. de bestemming 'uit te werken woondoeleinden'. Dat kan leiden tot een waardedaling van deze gronden.

De gronden in fase 2 zijn hoofdzakelijk het (voormalig) eigendom van de gemeente Hellendoorn. Deze gronden zijn in een eerder stadium al afgewaardeerd tot agrarische waarde. In fase 3 hebben diverse ontwikkelaars gronden in eigendom. In de zienswijze die 2 van de ontwikkelaars hebben ingediend wordt gemeld dat indien wordt vastgehouden aan het ontwerp-bestemmingsplan zij een verzoek om planschade zullen indienen.

De wet geeft de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. De diverse besluiten die het college en de raad hebben genomen, is mede gericht op creëren voorzienbaarheid, om de planschadeclaims te beperken.

In de afgelopen jaren (2009-2017) hebben het college en de raad besluiten genomen over de woningbouwbehoefte en vaststellen van de Woonvisie en de monitoring daarvan en tevens zijn de gevolgen daarvan aangegeven. Daaruit blijkt dat de behoefte aan woningen in Hellendoorn en dus in Hellendoorn Noord duidelijk minder is dan de plancapaciteit. Daarin is ook aangegeven dat fase 2 en 3 niet nodig zijn.

De afspraken met de provincie over het concreet terugbrengen van de planologische mogelijkheden worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

Met een planschadeclaim is momenteel in de begroting geen rekening gehouden en leidt tot een risico. In de risico-beheersing zal met deze planschade rekening moeten worden gehouden, dat wil zeggen dat binnen het weerstandsvermogen (algemene reserves) rekening moet worden gehouden met de kans dat dit risico zich voor gaat doen.

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).

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.
- 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.

Effecten meten:

Nvt.

Planning:

Bestemmingsplan:

24 januari 2018 raadscommissie Grondgebied
6 februari 2018 raadsvergadering
Daarna bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Kaveluitgifte

Februari 2018 start kavelverkoop
Oktober 2018 levering kavels

Deze planning is afhankelijk van het feit of er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.

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) ongewijzigd vast te stellen met daarbij de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BPHENOORD2017.dgn

Nijverdal, 9 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,

De secretaris (waarnemend),

de burgemeester,

Drs. R.J.P. Willemsen,

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. 17INT06710

Nijverdal, 6 februari 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

