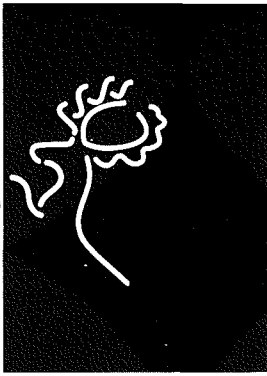


Punt 9. : Vaststelling bestemmingsplan  
"De Blokken-Westzone"

Gemeente  
**Hellendoorn**



## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Vanaf zaterdag 17 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Blokken-Westzone" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode heeft niemand gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om bij uw raad een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.*

*Het bestemmingsplan omvat het gebied langs de Helmersstraat, de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat, waar de Woningstichting Hellendoorn - in het kader van het Wijkontwikkelingsplan De Blokken - plannen heeft voor het bouwen van 28 levensloopbestendige huurwoningen alsmede 4 koopwoningen.*

*Om te voorkomen dat de gemeente wordt belast met het onderhoud van paden en groen achter de nieuw te realiseren woningen, hebben wij met de Woningstichting overeenstemming bereikt over een herverkaveling van de gronden ter plaatse. Dat betekent dat de verbeelding (en dus ook het bestemmingsplan) gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.*

*Omdat we uniformiteit nastreven in de gemeentelijke bestemmingsplannen, is het daarnaast nodig een aantal aanpassingen aan te brengen in de, in opdracht van de Woningstichting, door het bureau BJZ.nu aangeleverde planregels: deze wijken namelijk op onderdelen af van onze standaardregels.*

### **Opdracht:**

n.v.t.

### **Aanleiding:**

In het kader van het Wijkontwikkelingsplan De Blokken, hebben de gemeente Hellendoorn en de Woningstichting Hellendoorn op 23 december 2010 een herstructureringsovereenkomst met elkaar afgesloten. Onderdeel van deze overeenkomst vormt het ontwikkelen van een nieuwbouwvisie voor de seniorenwoningen langs de Helmersstraat en de Nicolaas Beetsstraat te Nijverdal. Aanvankelijk werd nog uitgegaan van het realiseren van 44 gestapelde woningen met daarnaast nog vier grondgebonden woningen langs de Rijssensestraat, ter vervanging van 27 bestaande seniorenwoningen. Op basis van voortschrijdend inzicht en aanvullende studies, is de Woningstichting uiteindelijk gekomen met een plan voor 28 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen, aangevuld met vier koopwoningen langs de Rijssensestraat. Totaal derhalve 32 woningen.

### **Doelstelling:**

Een planologisch kader (bestemmingsplan) creëren dat de realisering van het genoemde aantal woningen op de aangeduide locatie mogelijk maakt.

### **Voorgestelde oplossing:**

Vanaf zaterdag 17 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Blokken-Westzone" gedurende zes weken ter inzage gelegen (dus t/m vrijdag 27 september 2013). Niemand heeft gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om hetzij mondeling, danwel schriftelijk of per e-mail een zienswijze in te dienen bij uw raad. Hieruit leiden we af, dat er in de directe omgeving draagvlak is voor de plannen van de Woningstichting.



Omdat wij als gemeente willen voorkomen dat wij belast worden met het onderhoud van paden en groen achter de nieuw te realiseren woningen, hebben wij met de Woningstichting overeenstemming bereikt over een herverkaveling van de gronden ter plaatse. Dit komt er in grote lijnen op neer dat reststroken van gronden door de Woningstichting als tuin in gebruik gegeven zullen worden aan de toekomstige huurders van de nieuw te bouwen woningen. Dat betekent dat de verbeelding op deze punten gewijzigd moet worden. Aangezien bij een bestemmingsplan de verbeelding en de regels juridisch bindend zijn (de toelichting niet) heeft dit tot gevolg dat het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Omdat we uniformiteit nastreven in de gemeentelijke bestemmingsplannen, is het daarnaast nodig een aantal aanpassingen aan te brengen in de op verzoek van de Woningstichting door het bureau BJZ.nu aangeleverde planregels: deze wijken namelijk op onderdelen af van onze standaardregels. Ook op dat punt stellen wij u voor het bestemmingsplan ambtshalve vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

De voorgestelde wijzigingen in de regels zijn uiteengezet in bijlage 1, nummer 13INT03243 behorende bij dit voorstel.

De in bijlage I gehanteerde systematiek is dat:

- \* doorgehaalde teksten komen te vervallen;
- \* onderstreepte teksten worden toegevoegd.

#### Exploitatieplan.

Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" te Nijverdal" is een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". Het gaat om vervangende nieuwbouw van in totaal 32 woningen. Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de Woningstichting. Er was dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplan. Naast deze anterieure exploitatieovereenkomst hebben de gemeente en de Woningstichting een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

#### Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" is een herziening van het op 2 februari 2010 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". In het kader van dat plan, is voor vier nieuw te realiseren woningen aan de Rijssensestraat (tegenover nummer 188) een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De Smidsweg en de Rijssensestraat blijven ook na oplevering/realisatie van het Combiplan en de Noordzuidverbinding een drukke verkeersweg (dit is gebaseerd op het Mobiliteitsplan 2009 - 2020). Om de leefbaarheid langs deze route te verbeteren, wordt doorgaand vrachtverkeer geweerd. De manier waarop dit het beste kan gebeuren, wordt nader onderzocht.

De aanneming van het aantal verkeersbewegingen door Nijverdal na oplevering van het Combiplan, valt daardoor wat hoger uit dan bij de vaststelling van het plan "Nijverdal-Zuid" nog was voorzien want toen was nog de gedachte (gebaseerd op het in 1999 vastgestelde wegenstructuurplan) om ook doorgaande personenauto's van de Rijssensestraat te weren.

Daardoor gaat er toch wat meer verkeer over deze weg en vallen de geluidswaarden op deze vier nieuw te realiseren woningen tegenover nummer 188 wat hoger uit dan bij de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" kon worden voorzien. Om die reden moet er voor deze vier woningen een hogere grenswaarde Wet geluidhinder worden vastgesteld.

Het voornemen om deze hogere grenswaarde Wet geluidhinder te verlenen, heeft na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 4 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Niemand heeft een zienswijze ingediend tegen dit voornemen, zodat ons college onder mandaat de benodigde hogere grenswaarden Wet geluidhinder kon verlenen.

Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 76 Wet geluidhinder dat deze hogere grenswaarden moeten zijn vastgesteld vóórdat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

Er is, voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inspraakprocedure doorlopen. Niemand heeft daarvan gebruik gemaakt door het indienen van een inspraakreactie.

**Communicatie:**

De Woningstichting Hellendoorn heeft, tezamen met de gemeente, op maandag 24 juni 2013 een door vele omwonenden bezochte informatiebijeenkomst gehouden waar vertegenwoordigers van de Woningstichting, de gemeente en IAA-architecten de voorgenomen vervangende nieuwbouw nader hebben toegelicht.

Verder hebben we ons gehouden aan de wettelijke voorschriften: de gemeentelijke Inspraakverordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet en het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht schrijven nauwgezet voor hoe en op welke wijze moet worden gecommuniceerd bij een procedure Wet ruimtelijke ordening.

**Planning:**

Omdat dit een inbreidingslocatie betreft waarmee geen provinciaal belang in het geding is, is het reëel om te veronderstellen dat de ambtelijke eenheid Ruimte en Wonen van de provincie er geen bezwaar tegen heeft, dat wij na het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan zo spoedig mogelijk overgaan tot de tervisielegging van het vastgestelde plan

*N.B. normaliter moet men eerst zes weken wachten met de bekendmaking van het raadsbesluit om de eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie in de gelegenheid te stellen bij uw raad bezwaar te maken tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling in het bestemmingsplan heeft aangebracht, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan),*

De planning wordt dan: vaststelling door uw raad op 3 december 2013. Ter inzage vastgesteld plan van zaterdag 17 december 2014 t/m vrijdag 24 januari 2014. In werking treding bestemmingsplan wordt voorzien op zaterdag 25 januari 2014.

**Concept Besluit:**

1. Te besluiten tot de ambtshalve wijziging zoals in BIJLAGE 1, nummer 13INT03243, is aangegeven.
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "De Blokken Westzone".
3. Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BNPDBLWESTZONE-VG01 en met de ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-04-04" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

Nijverdal, 26 november 2013

Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,

De secretaris

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

n.v.t. nu er geen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend bij uw raad.

Nr. 13INT03255

Nijverdal, 28 januari 2014

Aldus besloten,

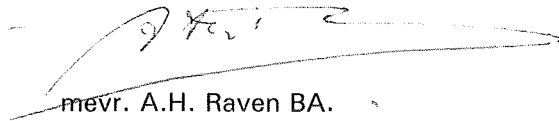
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



Dr. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA.

**Bijlagen:**

Bijlage 1, nummer 13INT03243