



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT01649



Datum vergadering:

Nota openbaar: **31 MEI 2016**

► **Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "De Marcke te Haarle"**

Advies:

Het ontwerpbestemmingsplan "De Marcke te Haarle" wordt:

- a. gedurende zes weken ter visie gelegd;
- b. in het kader van wettelijk vooroverleg ingestuurd naar:
 - de ambtelijk eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel'
 - het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen;
- c. ter kennisname voorgelegd aan de (leden van de) commissie grondgebied.

Besluit B en W: *Conform advies.*

Korte samenvatting:

De Woningstichting Hellendoorn heeft een plan ontwikkeld om in het gebied "De Marcke" te Haarle te komen tot realisering van 23 levensloopbestendige woningen, waarbij het gaat om vervangende nieuwbouw van 19 woningen. In totaal gaat het dus om een toevoeging met vier woningen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met deze ontwikkeling c.q. dit aantal woningen.

Het plan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Derhalve is voor deze ontwikkeling een herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsregeling noodzakelijk. De woningstichting heeft daarvoor een ontwerpbestemmingsplan laten ontwikkelen door bureau BJZ.nu te Almelo. Dit voorontwerp is diverse malen voorbesproken met diverse ambtelijke disciplines in het Huis voor Cultuur en Bestuur alsook met onze vaste externe stedenbouwkundig adviseur en met de door de Woningstichting ingeschakelde architect dhr. H. Gerssen van IAA Architecten uit Enschede.

Aanleiding:

De Woningstichting Hellendoorn heeft - in overleg en in afstemming met diverse ambtelijke disciplines in het Huis voor Cultuur en Bestuur te Nijverdal - een plan ontwikkeld om te komen tot de realisering van 23 nieuwe, levensloopbestendige woningen in het gebied de Marcke te Haarle. Bij deze woningen gaat het om vervangende nieuwbouw van 19 woningen en om een toevoeging met vier woningen.

Relevante eerdere besluiten:

n.v.t.

Doelstelling:

Komen tot een planologische beoordeling van genoemd initiatief van de Woningstichting Hellendoorn.

Oplossing:

Woningbouwprogrammering

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is nog rekening gehouden met een toevoeging met vijf woningen. De Woningstichting heeft één woning meer aangekocht voor vervangende nieuwbouw dan aanvankelijk was voorzien.

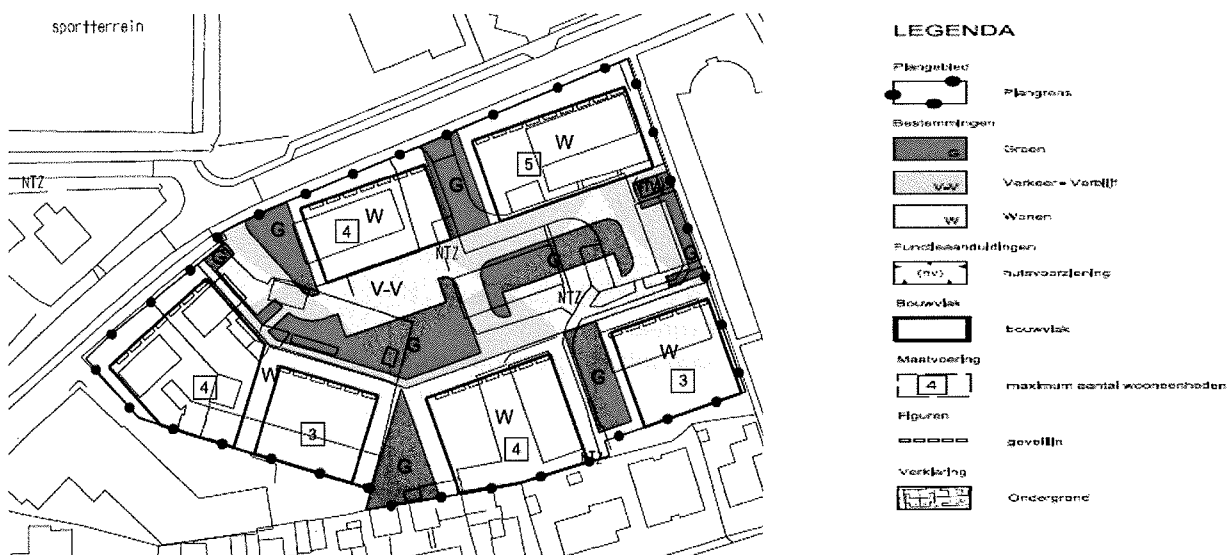
Bestemmingsplan.

Het plan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat het gaat om een gewijzigde stedenbouwkundige opzet die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Haarle". Derhalve is voor deze ontwikkeling een herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsregeling noodzakelijk. De woningstichting heeft daarvoor een ontwerpbestemmingsplan laten ontwikkelen door bureau BJZ.nu te Almelo.

Voorbespreken bestemmingsregeling

Het concept van de bestemmingsregeling is diverse malen voorbesproken door de Woningstichting en de door haar geconsulteerde architect, de heer H. Gerssen van IAA Architecten te Enschede met diverse ambtelijke disciplines in het Huis voor Cultuur en Bestuur te Nijverdal. Ook onze externe stedenbouwkundig adviseur de heer C. Grit is betrokken geweest bij de stedenbouwkundige beoordeling van dit initiatief. Daar waar nodig, is de bestemmingsregeling op de gemaakte opmerkingen aangepast.

De verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan ziet er als volgt uit:



Woningstichting moet passend toewijzen.

Voorheen kregen huurders van woningen een huurtoeslag waarvan de hoogte afhankelijk was van hun financiële situatie, qua inkomen en/of vermogen.

De Woningstichting moet echter tegenwoordig huurwoningen passend toewijzen. Daardoor is de huursom die zij per woning kunnen vragen, lager geworden dan voorheen het geval was. Mensen met een relatief laag inkomen, mogen namelijk niet meer dan een bepaald bedrag aan huur betalen, afhankelijk van hun inkomen en/of vermogen. Het rijk voorkomt hiermee dat zij onevenredig veel huurtoeslag per woning moet uitkeren.

Hierdoor is echter de investeringsruimte voor de Woningstichting per woning (gezien de lagere huuropbrengst per woning) lager geworden dan bij de Westzone nog het geval was. Om die reden is het voor de Woningstichting noodzakelijk gebleken om de woningen wat te versoberen ten opzichte van de woningen die in de Westzone De Blokken zijn gerealiseerd.

Afmeting en situering woningen.

De woningen zelf hebben een diepte van 10,25 meter. Daarom is in de regels vastgelegd dat de bouwstrookdiepte maximaal 11 meter mag bedragen in plaats van de in de gemeente gebruikelijke 10 m. Hiermee wordt voorkomen dat op dit punt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet worden verleend.

Verder is het noodzakelijk gebleken om op een drietal plekken af te wijken van de in de gemeente gehanteerde standaardregel dat hoofdgebouwen op een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelgrens moeten worden gesitueerd. Hiervoor is een bevoegdheid in de planregels opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de betreffende planregel.

Het betreft hier (zie de hierboven weergegeven verbeelding):

- Het bouwblok ter linkerzijde van de meest rechtse groenstrook bovenin; dit wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht gezien de ligging naast een groenstrook;

- Het bouwblok linksbovenin ter rechterzijde: dit wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht omdat het naast een perceel met de bestemming "Verkeer-Verblijf is gesitueerd"; dit betreffen gronden die zijn bedoeld voor wegen, fiets- en voetpaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en doeleinden van openbaar nut;
- Het bouwblok rechtsonderin aan de rechterzijde (tegenover het eveneens aan de Woningstichting in eigendom toebehorende Laarmanhuis): aanvankelijk was dit bouwblok op een meter uit de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Omdat het de bedoeling is dat in de betreffende woning een venster komt, schrijven zowel het Bouwbesluit als het Burgerlijk Wetboek voor dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 2 meter moet bedragen. Daarom is in overleg en afstemming met de architect, dhr. Gerssen, dat bouwblok een meter naar links verschoven. Dat heeft weer tot gevolg dat de afstand tot de groenstrook aan de linkerzijde niet langer 3 meter bedraagt, doch slechts 2 meter. Dit wordt ook hier stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht omdat het ter linkerzijde een groenstrook betreft en ter rechterzijde gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijf" (in het bestemmingsplan "Haarle").

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zoals hiervoor vermeld, is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met deze ontwikkeling c.q. met dit aantal woningen.

De ontwikkeling is (ondermeer) getoetst aan de (rijks)ladder voor duurzame ontwikkeling (verwezen wordt naar de plantoelichting, pagina 15 en verder).

Hierover wordt opgemerkt dat, omdat het gaat om vervangende nieuwbouw van 19 woningen en dus om een toevoeging met "slechts" vier woningen, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij een eventueel beroep tegen dit bestemmingsplan, deze ontwikkeling – gelet op de jurisprudentie - niet specifiek zal toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De Raad van State beschouwt deze 19 woningen namelijk als bestaande plancapaciteit c.q. bestaande "rechten" (gelet op geldende jurisprudentie daaromtrent is een specifieke toetsing aan de ladder pas aan de orde c.q. vereist bij een toevoeging van tien woningen of meer).

Feitelijk volstaat het hier dus om de behoefte aan deze woningen aan te tonen. Deze behoefte wordt met de onderbouwing in de plantoelichting aangetoond.

De bouw van vier extra woningen heeft uiteraard wel tot gevolg dat de gemeente Hellendoorn deze vier woningen, qua totale plancapaciteit in de gemeente Hellendoorn, niet elders kan realiseren.

Grondruil.

Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, dient de Woningstichting percelen grond van de gemeente Hellendoorn te verwerven, terwijl andere percelen die in eigendom toebehoren aan de Woningstichting in eigendom en beheer teruggaan naar de gemeente.

Bedoeling is overdracht van gronden tussen de gemeente en de Woningstichting volgens het principe "ruilen met gesloten beurs", met dien verstande dat de notariële- en kadastrale kosten voor rekening komen van de Woningstichting als initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Bouwrijpmaken

Aangezien het team WRV door andere prioriteiten onvoldoende capaciteit heeft om het bouwrijpmaken van het terrein zelf ter hand te nemen, is in overleg met de Woningstichting overeengekomen dat Devri Infrabeheer het bouwrijpmaken van het terrein zal verzorgen onder toezicht van (medewerkers van) het team WRV.

Effecten:

Zie doelstelling.

Planning:

De Woningstichting wil graag begin 2017 met het bouwrijpmaken kunnen beginnen.

Dat betekent:

- Ontwerpbestemmingsplan vóór de zomervakantie ter inzage.
- Uiterlijk 23 augustus 2016 collegebesluit omtrent mogelijkerwijs ingediende zienswijzen.
- 14 september 2016 behandeling/advisering door de commissie Grondgebied.
- 27 september 2016 vaststelling door de gemeenteraad.
- Vanaf 15 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage.
- Plan in werking op 26 november 2016 (mits geen voorlopige voorziening wordt gevraagd)

Vanaf het in werking treden van het bestemmingsplan kunnen de diverse benodigde omgevingsvergunningen aan de Woningstichting Hellendoorn worden verleend (tot het in werking treden van het bestemmingsplan, is

sprake van een aanhoudingsplicht voor eventueel, vóór het in werking treden van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunningen).

Uitgaande van een beslistermijn van maximaal acht weken op aanvragen om een omgevingsvergunning, betekent dat, dat de Woningstichting dan uiterlijk om en nabij 1 februari 2017 zou kunnen beschikken over de noodzakelijke omgevingsvergunningen (of zoveel eerder als haalbaar blijkt).

Inspraakprocedure.

Een inspraakprocedure wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. In overleg met de Woningstichting is er voor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Wel moet er vooroverleg worden gevoerd met instanties zoals de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel en met het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen.

Onder verwijzing naar de uiteenzetting hieronder onder het "kopje" communicatie, wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling op een breed draagvlak uit de woonomgeving ter plaatse kan rekenen.

Financiële consequenties:

Een exploitatieplan wordt niet noodzakelijk geacht.

Dat heeft tot gevolg dat verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins aannemelijk moet worden gemaakt.

Vóór de vaststelling door de raad van de noodzakelijke planherziening zal:

- a. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de Woningstichting worden afgesloten over de exploitatie van de gronden. Bedoeling is te komen tot een ruiling van gronden tussen de gemeente en de Woningstichting met gesloten beurs.
- b. Een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de Woningstichting worden afgesloten, waarin wordt vastgelegd dat als de verandering van het planologisch regime leidt tot vergoedingen door de gemeente van tegemoetkomingen in de planschade aan derden-belanghebbenden, dat deze tegemoetkomingen door de gemeente worden doorberekend aan de Woningstichting Hellendoorn.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan zienswijzen omtrent het ontwerpplan indienen bij de raad. Ingekomen zienswijzen kunnen leiden tot een verandering van het bestemmingsplan.

Evenzo wordt het ontwerpbestemmingsplan ingezonden naar diverse vooroverleginstanties. Alle ingekomen vooroverlegreacties kunnen leiden tot een verandering van de bestemmingsregeling.

Informatisering / Automatisering:

Niet van toepassing, behoudens dan dat het gaat om een digitaal raadpleegbaar ontwerpbestemmingsplan.

Burger- en overheidsparticipatie:

Zie juridische consequenties.

Communicatie:

Op 8 maart jongstleden is in café "De Droadnagel" aan de Molenweg 8 te Haarle een goed bezochte informatieavond georganiseerd door de Woningstichting waar ook een vertegenwoordiging van de gemeente Hellendoorn bij aanwezig was om de te volgen procedure toe te lichten. Tijdens deze informatieavond is het plan van de Woningstichting bij de aanwezigen over het algemeen goed ontvangen; er waren bij de aanwezigen geen negatieve reacties.

Verder heeft de Woningstichting zelf diverse gesprekken gevoerd met bewoners van woningen die zullen worden vervangen door nieuwe, levensloopbestendige woningen. Daarbij is met name gesproken over tijdelijke huisvesting van deze bewoners, tijdens de periode tussen de ontruiming van deze woningen, vervolgens de sloop van de bestaande woning en de oplevering van de nieuw te realiseren woningen.

Deze bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om hun voorkeur naar de woningstichting uit te spreken over alternatieve vormen van tijdelijke huisvesting.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt, conform wettelijk voorschrift, bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad Hellendoorn-Journaal, de Nederlandse Staatscourant alsmede via Internet (bekendmaking op de gemeentelijke website als ook op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl).

Overige consequenties:

Niet van toepassing.