

Aan de Raad

Zaaknummer 2023-009349

**Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Leerlooierstraat 2
Hellendoorn**

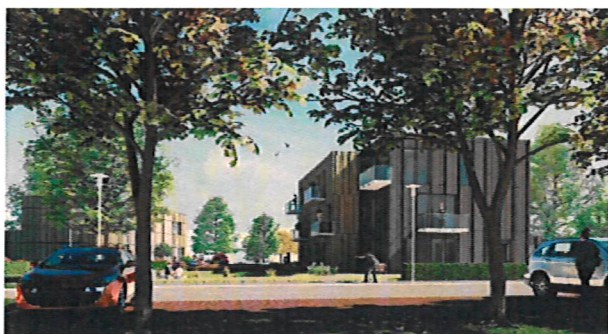
Samenvatting

Op het terrein Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn wil wooncorporatie Reggewoon 12 appartementen en 7 grondgebonden, levensloopbestendige woningen realiseren.

Hiervoor is zowel een ontwerpbestemmingsplan alsook een ontwerp beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Hieromtrent zijn geen zienswijzen ingediend bij uw raad. Aangezien er ook geen aanleiding is om u voor te stellen het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ter visie gelegde ontwerpplannen, kunnen beide plannen ongewijzigd worden vastgesteld door uw raad.

Aanleiding

Wooncorporatie Reggewoon (hierna Reggewoon) wil op de locatie Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn - waar voorheen de school voor basisonderwijs "De Blenkeschool" was gehuisvest, 12 appartementen en 7 grondgebonden, levensloopbestendige woningen realiseren.





Oplossing

Verzoek Reggewoon toepassing coördinatie regeling Wro

Bij besluit van 29 november 2022, nummer 2022-028516, hebben wij als college ingestemd met een verzoek van Reggewoon om voor de herontwikkeling van genoemd perceel, de "Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening 2016 gemeente Hellendoorn" toe te passen. Wij hebben ons besluit ter kennisname aan u toegezonden.

Met het coördineren bedoelt de wetgever dat besluiten die met elkaar samenhangen, in één procedure worden voorbereid. De procedures voor de vergunningen en voor het bestemmingsplan worden dus gecombineerd tot één procedure.

Beeldkwaliteitsplan

Wat betreft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan: een beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en is ervoor bedoeld om te toetsen of de bouwplannen van voldoende esthetische kwaliteit zijn én passen in de omgeving ter plaatse. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor deze locatie de bestaande gemeentelijke welstandsnota en gaat - na vaststelling door uw raad - onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

Aanbesteding door Reggewoon

Na een aanbesteding van het bouwplan door Reggewoon, bleek dat de bouwkosten gemoeid met de realisering van deze woningen dermate veel hoger waren dan vooraf door Reggewoon begroot, dat Reggewoon zich genoodzaakt zag om het bouwplan te versoberen.

Deze versobering vergt de nodige afstemming tussen Reggewoon en de, door Reggewoon voor de realisering van dit project, aangetrokken architect. Deze versobering leidt uiteindelijk tot een aanpassing van de bij de gemeente in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Dit zou tot een vertraging leiden van de start van de coördinatieprocedure. Er kan immers pas een ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door ons college worden afgegeven als er bij de gemeente een compleet, ontvankelijk verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bij ons is ingediend.

Bij toepassing van de coördinatie regeling worden immers:

- de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit kappen;
- het ontwerpbestemmingsplan; en
- het ontwerp beeldkwaliteitsplan

gecoördineerd (dus gelijktijdig) in procedure gebracht.

Om ongewenste vertraging in de te volgen procedure te voorkomen, besloot Reggewoon vervolgens om af te zien van toepassing van de coördinatieverordening.

Kapvergunning

De benodigde kapvergunning is inmiddels door ons college verleend; dit besluit is op 10 maart 2023 bekendgemaakt. Op zaterdag 22 april 2023 is deze kapvergunning onherroepelijk geworden.

Ter-visie-legging stukken

Vanaf zaterdag 4 maart 2023 hebben:

1. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan,

voor de locatie Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Dit ontwerpbestemmingsplan én het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn desgewenst raadpleegbaar via deze (hyper)link: <https://bit.ly/3KIMBu8>

Geen zienswijzen ingediend

Niemand heeft gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om omtrent één van beide plannen een zienswijze in te dienen bij uw raad.

Aangezien er ook geen aanleiding is om u voor te stellen om het beeldkwaliteitsplan en/of het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ter-visie-gelegde ontwerpplannen, kunnen beide stukken nu ter ongewijzigde vaststelling aan u worden aangeboden.

Burger- en overheidsparticipatie

Burgerparticipatie

Er is een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure:

- Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan;
- Woningwet en Gemeentewet (inspraakprocedure, voor het beeldkwaliteitsplan)

doorlopen tijdens welke een ieder in de gelegenheid is gesteld om hetzij een zienswijze bij uw raad in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Overheidsparticipatie

Conform het bepaalde in artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening, worden:

- de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel;
- het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen,

in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit door uw raad. Dit als vervolg op het eerder met beide instanties gepleegde vooroverleg.

Financiële consequenties

- In de raadsvergadering van 7 maart jl. (2023-001940) is de grondexploitatie "Herontwikkeling voormalige locatie Blenkeschool, Leerlooierstraat 2 in Hellendoorn" vastgesteld en een krediet beschikbaar gesteld. Daarmee is het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

- Met Reggewoon hebben wij een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie afgesloten. Deze bied de gemeente de mogelijkheid om de door haar te maken kosten op Reggewoon te verhalen. Ook is in dit specifieke geval, in deze anterieure overeenkomst de verkoop door de gemeente van de locatie Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn aan Reggewoon ingrepen.
- Aangezien de gemeente Hellendoorn eigenaar is van het betreffende perceel, is het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst met Reggewoon niet noodzakelijk voor deze ontwikkeling.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt bekendgemaakt:

- in het huis-aan-huisblad
- in het (digitaal raadpleegbare) gemeentebblad
- op de gemeentelijke website
- op de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Effecten meten

Het bestemmingsplan én het beeldkwaliteitsplan kunnen worden vastgesteld door uw raad.

Planning

Na vaststelling door uw raad, zullen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd (zie verder hieronder onder het "kopje" juridische consequenties).

Juridische consequenties

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel. Om die reden kan tegen het besluit van uw raad tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan (conform artikel 8:3 van de Algemene wet bestuursrecht) géén beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS). Het beeldkwaliteitsplan treedt de dag na bekendmaking van uw raadsbesluit in werking.

Bestemmingsplan

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit van uw raad tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep aantekenen bij de ABRS.

Het aantekenen van beroep heeft geen schorsende werking. D.w.z. het bestemmingsplan treedt zes weken na bekendmaking van uw raadsbesluit in werking. Dit tenzij een belanghebbende - naast beroep bij de ABRS - een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening, houdende schorsing van het raadsbesluit indient bij de voorzieningenrechter van de ABRS. In dat geval, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een besluit van de voorzieningenrechter op dat verzoek..

Nijverdal, 11 april 2023

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

A. Ouwehand

J. Eijbersen

Advies commissie(s):

Concept besluit

1. Het bestemmingsplan "Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPHELEERLSTR2-VG01 en met de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2022-07-26) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
2. Het beeldkwaliteitsplan "Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn" als onderdeel van de welstandsnota ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Besluit

Datum: 20 juni 2023
Nummer: 2023-009349

De raad van de gemeente Hellendoorn;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

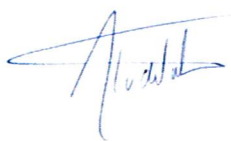
Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn d.d. 20 juni 2023.

B e s l u i t:

1. Het bestemmingsplan 'Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn' met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPHELEERLSTR2-VG01 en met de ondergroep grootschalige basiskaart (GBK) (2022-07-26) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Leerlooierstraat 2 te Hellendoorn' als onderdeel van de welstandsnota ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

De raad voornoemd,

de griffier



A.T. van der Wulp

de voorzitter



J.J. Eijbersen

