

Punt 5 : Vaststelling van het
bestemmingsplan "Kruidenwijk-
Zuid, Eerste Fase 2018"

Aan de raad

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid Eerste Fase 2018" heeft ter inzage gelegen. Met deze planherziening wordt beoogd het op 26 september 2017 door u vastgestelde bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid 2017, eerste fase" op onderdelen te herzien.

Tijdens de periode van tervisielegging is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze had betrekking op de inpassing van het gemeentelijk gronddepot in de omgeving ter plaatse. Na een gesprek op ambtelijk niveau met de indieners, is deze zienswijze weer ingetrokken. Er is geen aanleiding om u voor te stellen het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Opdracht:

n.v.t.

Aanleiding:

Op 26 september 2017 hebt u het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid 2017" vastgesteld.

Met de thans voor u liggende herziening wordt ondermeer beoogd om fase 1 van het bestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid goed te kunnen afronden en - in overleg met de marktpartijen - de verkoopbaarheid van de woonkavels te verbeteren.

Bij uw vaststelling van het bestemmingsplan in 2017 kon namelijk nog geen rekening worden gehouden met afspraken die door de gemeente zijn gemaakt met de projectontwikkelaars Roosdom-Tijhuis en Ter Steege (beide gevestigd te Rijssen) over een aanpassing op onderdelen van dit bestemmingsplan.

De afspraken komen er op neer dat :

- ten oosten van de Pimpernel een verdichting met drie grondgebonden woningen;
- op de noordoosthoek van de hoek Lupinelaan/Baron van Sternbachlaan, in plaats van een appartementencomplex met 18 woningen, een blokje van vijf aaneengesloten, grondgebonden woningen,

planologisch mogelijk worden gemaakt.

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan vermindert de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen met 10 woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij uw besluit van 16 juli 2016, nummer 16INT01943 (over het terugdringen van de overcapaciteit van woningbouwplannen in gemeentelijke bestemmingsplannen).

Verder voorziet deze planherziening in de legalisering van een gemeentelijk gronddepot tussen de zuidoosthoek van de t-splitsing Baron van Sternbachlaan/Lupinelaan en de Schanshekweg.

Tot slot voorziet deze herziening, ten opzichte van het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid 2017", in een uitbreiding met:

- a) een wat groter deel van de Baron van Sternbachlaan,
- b) enkele bestaande woningen voorbij de Schaapskooiweg;
- c) een strook grond ten zuiden van de woonpercelen langs de Akkerwinde, die de gemeente in het kader van snippergroen aan de betreffende bewoners heeft

verkocht alsook een daaronder gelegen strook waardevol groen (te bestemmen als "Groen-Landschapselement", zodat ook deze plangebieden gaan beschikken over een actueel planologisch kader. Deze percelen liggen nu nog in het door u op 28 september 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid". Het onder a genoemde deel van de Baron van Sternbachlaan ligt in de tweede en derde fase van het plangebied, waarvoor een uitwerkingsplicht van de globale bestemming "Woondoeleinen uit te werken (WU)" geldt.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid Eerste Fase 2018" heeft met ingang van woensdag 13 juni 2018 gedurende zes weken ter visie gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan kan digitaal worden geraadpleegd via de (hyper)link: <https://bit.ly/2xJieQE>

Doelstelling:

Het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid 2017" op onderdelen te herzien.

Voorgestelde oplossingen:

Tijdens de termijn van tervisielegging is er een zienswijze (18INK05021) ingekomen van:

De zienswijze had met name betrekking op:

- de omvang van het gronddepot;
- de toegang naar het gronddepot;
- de inpassing ter plaatse van het gronddepot
- alsook op een volgens de indieners op te breken oprit naar de voormalige, inmiddels gesloopte boerderij Exel aan de Schanshekweg 7.

Het gronddepot is gesitueerd tussen de zuidoosthoek van de t-splitsing Baron van Sternbachlaan/Lupinelaan en de Schanshekweg.

Naar aanleiding van deze zienswijze, is men op ambtelijk niveau in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijze om hen te bewegen de zienswijze in te trekken.

Daarbij zijn, daar waar nodig, de navolgende gemeentelijke toezeggingen gedaan:

- Het gronddepot zal niet groter worden dan het huidige depot.
- De ingang blijft op dezelfde plek.
- De gemeente is bereid de aarden wal rondom het depot in te zaaien met gras.
- De gemeente is ook bereid de oude oprit naar de voormalige (gesloopte) boerderij Exel aan de Schanshekweg 7 op te breken en op te ruimen.
- De gemeente is bereid een groepje bomen te planten zoals die schetsmatig zijn aangegeven op als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegde tekening, ("aanpassingen gronddepot n.a.v. zienswijze" 18INK02409) in de gewenste lijn vanaf het bosplantsoen. Het gaat dan om lindebomen en enkele wintergroene vliegdennen.

Op basis hebben de indieners hun zienswijze ingetrokken (18INK06117).

Er is geen aanleiding om u voor te stellen het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Wij stellen u daarom voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties:

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Er zijn afspraken gemaakt over planschadeverhaal met de betreffende projectontwikkelaars. Dus in het geval dat:

- de verdichting met drie grondgebonden woningen ten oosten van de Pimpernel;
- de realisering van vijf grondgebonden woningen aan de Lupinelaan

leidt tot gehonoreerde verzoeken om een tegemoetkoming in de planschade, dan komen die voor rekening van de betreffende ontwikkelaars.

Op basis van een op ons verzoek uitgevoerde risico-analyse door de SAOZ, verwachten wij dat de legalisering van het gemeentelijk gronddepot niet zal leiden tot planschade.

Voor het overige zijn er geen financiële consequenties voorzien.

Burger en overheidsparticipatie:

Op maandagavond 18 juni 2018 is een inloopbijeenkomst gehouden in het Huis voor Cultuur en Bestuur. Tijdens deze inloopbijeenkomst kon een ieder zich nader laten informeren over de voorgenomen planontwikkeling en de daarmee gemoeide procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie:

In de Wro is wettelijk bepaald op welke manier er moet worden gecommuniceerd:

- Digitaal beschikbaar stellen van het vast te stellen bestemmingsplan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan in het huis-aan-huisblad Twents Volksblad en in de Nederlandse Staatscourant.
- Ter visielegging van een papieren bestemmingsplan bij het loket van het Klant Contact Centrum in het Huis voor Cultuur en Bestuur in Nijverdal.

Effecten meten:

De doelstelling kan worden gerealiseerd.

Planning:

- Nu er uiteindelijk geen zienswijzen zijn ingediend en er ook geen aanleiding is om u voor te stellen het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, kan dit voorstel - conform de gemaakte afspraken - rechtstreeks (dus zonder tussenkomst van de commissie grondgebied) ter vaststelling aan u worden aangeboden.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad op 30 oktober 2018.
- Tervisielegging vastgesteld plan november/december 2018
- Inwerkingtreding bestemmingsplan januari/februari 2019, behoudens wanneer iemand beroep aantekent bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen. Als dat het geval is, treedt het plan niet eerder in werking dan na een uitspraak van de Voorzieningenrechter bij de Raad van State op dat verzoek.

Concept Besluit:

- 1) Te bepalen dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid Eerste Fase 2018".
- 2) Het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid Eerste Fase 2018" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDKRWZ1F2018-VG01 en met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-08-01)" vast te stellen.

Nijverdal, 25 september 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,



drs. R.J.P. Willemsen,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan dit voorstel –conform de gemaakte afspraken-rechtstreeks (dus zonder tussenkomst van de commissie grondgebied) voorgelegd worden aan de raad van 30 oktober 2018.

Nr. 18INT02159

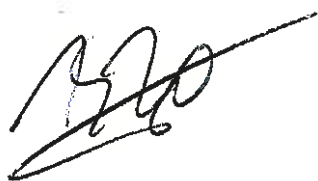
Nijverdal, 30 oktober 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,



mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

Bijlage:

1. Ingekomen zienswijze (18INK05021)
2. Intrekking zienswijze (18INK06117)
3. tekening, (aanpassingen gronddepot n.a.v. zienswijze, 18INT02409)

Gemeentebestuur Hellendoorn - Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid eerste fase 2018"

Van: ,
Aan: "gemeentebestuur@hellendoorn.nl" <gemeentebestuur@hellendoorn.nl>
Datum: 21-7-2018 22:43
Onderwerp: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid eerste fase 2018"

Geachte heer/mevrouw,

Omschrijving/motivering:

In het ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid eerste fase 2018" wordt ook het bestaande gronddepot meegenomen.

Voor ons is belangrijk dat deze goed in de omgeving ingepast wordt en dat overlast van o.a. stufzand voorkomen wordt.

Daarom vragen wij de volgende aanvullingen/aanpassingen:

- Afmeting gronddepot niet groter dan huidige.
- Ingang aan de oostzijde op dezelfde plek als nu.
- Aarden wal voorzien van groene landschappelijke beplanting in de vorm van struweel beplanting met lindebomen als blijvende boomvormers.
- Aan de zuidkant van het gronddepot tegen de wal een strook van circa 10 meter breed met idem beplanting.
- Opbreken van de oude oprit naar de voormalige (gesloopte) boerderij Van Excel(Schanshekweg 7). Op te breken gedeelte ligt buiten en direct tegen de plangrens, aan de zuid kant. Dit deel voorzien van idem beplanting.

Graag lichten we het e.e.a. mondeling toe.

Graag bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijk groet,

Nijverdal, 21 juli 2018

Gemeentebestuur Hellendoorn - zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid "Eerste Fase 2018"

Van:
Aan:
Datum: 5-9-2018 7:29
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid "Eerste Fase 2018"
CC:
Bijlagen: OZF-2018-168-1 20180827.pdf; 20180723162333_0_18INK06117_2.PDF

Geachte heer

Dank voor het overleg en de prettige samenwerking met u en de heer
Het door u als onderstaand mail omschreven en schriftelijk aangegeven in de bijlage konst overeen met
hetgeen we besproken hebben op 21 augustus jongstleden.

Hierbij trekken wij onze zienswijze in.

Nijverdal, 5 september 2018

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2018 08:49
Aan:
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid "Eerste Fase 2018"

Geachte heer en mevrouw

Het ontwerpbestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid Eerste Fase 2018" heeft ten inzage gelegen van woensdag
15 juni 2018 tot en met dinsdag 24 juli 2018.

Van de aan een ieder geboden gelegenheid om binnen die periode een zienswijze omtrent het
ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de raad van Hellendoorn, heb u -samen met de heer
- gebruik gemaakt. Uwer email ingediende zienswijze is als bijlage 2 bijgevoegd.

Op dinsdag 21 augustus jongstleden hebt u over dit onderwerp een gesprek gevoerd met collega
en ondergeboende.
Diezelfde dag nog, is de heer bij u thuis geweest om de situatie ter plekke te bekijken.

pagina 2 van 2

Insteek van het gesprek van onze zijde was, dat de gemeente bereid is u tegemoet te komen wanneer u als
tegenprestatie bereid bent om de door u ingediende zienswijze in te trekken.

Ten bevestiging van hetgeen vorige week met u is besproken, doen wij u hierbij onze reactie op uw
zienswijze toekomen.

1. Het gebiedsdepot zal niet groter worden dan het huidige depot
2. De ingang blijft op dezelfde plek.
3. De gemeente is bereid de aandien wal rondom het depot in te zaaien met gras.
4. De gemeente is ook bereid de oude oprij naar de voormalige (gesloopte) boerderij aan de
op te breken en op te ruimen.
5. Tot slot is de gemeente bereid een groepje bomen te planten zoals die schematisch zijn aangegeven
op de als bijlage 1 bijgevoegde tekening, in de gewenste lijn vanaf het boerplanthoek. Het gaat dan
om lindebomen en enkele wintergroene vliegdennen.

Wij gaan er vanuit dat wij hiermee in voldoende mate aan de door u, samen met de heer
ingediende zienswijze tegemoet zijn gekomen.

Graag zien wij, zo mogelijk deze week nog, bij voorkeur per email gericht tot:
gemeentebestuur@hellendoorn.nl dan wel per brief naar Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,
Postbus 200, 7440 AE Nijverdal een bevestiging tegemoet dat u de door u ingediende zienswijze intrekt.

Nijverdal, 28 augustus 2018

Met vriendelijke groet,

