

Punt : Vaststelling bestemmingsplan
"Nijverdal-Noordwest"

Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" heeft een overwegend conserverend karakter; de bestaande functies zijn in kaart gebracht en bestemd zonder vergaande nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen, uitgezonderd enkele nieuwe ontwikkelingen. Zo is de mogelijkheid opgenomen om 22 woningen te realiseren op het terrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Van Buren. Voorts is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een planologische uitbreidingsmogelijkheid van het gebouwencomplex van het scholencomplex "Reggesteyn" aan de Meester Ponsteenlaan met een gebouw voor een school voor voortgezet onderwijs "de Elimschool". Verder worden het sport- en zorgcomplex "Het Ravijn" (zwembad en sporthal) alsmede de nieuwbouw van de Beatrixschool en drie bijbehorende woningen in dit bestemmingsplan opgenomen. Tot slot wordt aan de Schaepmanstraat nog een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning ter vervanging van de praktijkruimte van een voormalige huisartsenpraktijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld, zie Bijlage I, getiteld: "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nijverdal-Noordwest". Op basis daarvan is een voorstel gedaan om een aantal onderdelen vast te stellen in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben we nog enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Opdracht:
n.v.t.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" betreft een herziening van de bestemmingsregeling voor het gebied Zeeheldenbuurt/Wilhelminawijk (= het rode dorp), welk gebied globaal wordt begrensd door de Meester Ponsteenlaan, de Bouwmeesterstraat, de Piet Heinweg tot even voorbij het nieuw gerealiseerde sport- en zorgcomplex (zwembad en sporthal) "Het Ravijn", het gebied ter weerszijden van de Trompweg, de Ruyterweg, het gebied ter weerszijden van de Jan van Galenlaan tot aan de Joncheerelaan, inclusief het terrein van de voormalige camping Hietland, van daaruit in noordelijke richting het gebied ter weerszijden van de Joncheerelaan, het gebied ter weerszijden van de Parkweg, vanaf het eind van de Parkweg de Hellendoornsebergweg en de Ninaberlaan tot aan de Meester Ponsteenlaan.

Deze herziening maakt deel uit van de reeks noodzakelijke herzieningen opdat uiterlijk per 1 juli 2013 kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting om te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Hellendoorn. Onder actueel wordt in dit verband verstaan bestemmingsplannen die minder dan tien jaar voor 1 juli 2013 door de raad zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, hetgeen wil zeggen dat de bestaande functies in kaart worden gebracht en bestemd zonder vergaande nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen. Wel biedt het plan ontwikkelingsmogelijkheden bij recht voor ondermeer de bouw van 22 woningen op het terrein van de voormalige

bouwmaterialenhandel Van Buren. Verder worden het sportcomplex (zwembad en sporthal) "Het Ravijn" alsmede de nieuwbouw van de Beatrixschool en een drietal bijbehorende woningen in dit bestemmingsplan opgenomen. Voorts is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een planologische uitbreidingsmogelijkheid van het gebouwencomplex van het scholencomplex "Reggesteyn" aan de Meester Ponsteenlaan met een gebouw voor een school voor voortgezet onderwijs "de Elimschool". Er mag ter plekke bij recht zes meter hoog gebouwd worden binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" doch er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor ons college ingebouwd om dit via een omgevingsvergunning te mogen verhogen naar acht meter. Tot slot wordt aan de Schaepmanstraat nog een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning ter vervanging van de praktijkruimte van een voormalige huisartsenpraktijk.

Doelstelling:

Komen tot een actueel voorwaardenscheppend planologisch kader voor het in de aanleiding uiteengezette gebied.

Mogelijke oplossingen:

Zie voorgestelde oplossingen.

Voorgestelde oplossingen:

In totaal vijf (rechts)personen hebben gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om mondeling, schriftelijk of per e-mail een zienswijze bij u in te dienen omtrent het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest".

In de bij dit voorstel behorende BIJLAGE 1: "*Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nijverdal-Noordwest*" zijn de ingekomen zienswijzen integraal weergegeven, getoetst op ontvankelijkheid en wordt u een inhoudelijk voorstel gedaan om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan op grond van:

- Ingekomen zienswijzen: er zijn totaal vijf zienswijzen ingediend. Wij adviseren u twee zienswijzen gegrond te verklaren. Eén van die twee leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Van de overige drie zienswijzen adviseren wij u om er één gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. Voor zover de zienswijze gegrond wordt verklaard, leidt dat eveneens tot een gewijzigde vaststelling in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Wij adviseren om de overige twee zienswijzen ongegrond te verklaren.
- noodzakelijk aan te brengen ambtshalve wijzigingen op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht.

Exploitatieplan.

Gelet op het ter zake bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening merken wij op dat het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" een integrale herziening betreft van voorgaande uitbreidings- c.q. bestemmingsplannen. In het plan zitten enkele gebieden/locaties, waarvoor een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de desbetreffende ontwikkelaars. Er is dan ook geen aanleiding (geweest) om een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder.

Conform het bepaalde in artikel 48 van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben wij tijdig, dat wil zeggen vóór de vaststelling door u van dit bestemmingsplan besloten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een nieuw te realiseren woning aan de Schaepmanstraat te Nijverdal. Vaststelling van een hogere grenswaarde voor deze woning is nodig omdat deze binnen de geluidszone van het industrieterrein Nijverdal Noord en Zuid ligt.

Het bestemmingsplan "Van Buren" dat op 18 april 2006 door GS is goedgekeurd, behelst de nieuwbouw van 24 woningen. Omdat de ontwikkelaar Rabovastgoed deze woningen niet in de

markt kon afzetten, heeft Rabo Vastgoed het terrein verkocht aan Bouwbedrijf Schothans, die een goed in de omgeving passend alternatief bouwplan heeft ontwikkeld voor 22 woningen, waarmee wij hebben ingestemd.

Voor wat betreft het geluid op deze 22 nieuw te realiseren woningen op het terrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Van Buren wordt opgemerkt dat een weg met twee rijstroken in stedelijk gebied een zone ter weerszijden heeft van 200 meter. De Van Limburg Stirumstraat zal een weg worden waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Vanaf dat moment geldt geen geluidzone meer voor de Van Limburg Stirumstraat. Voor wat betreft deze weg zijn er dus geen hogere grenswaarden noodzakelijk. Op basis van het op 18 april 2006 (RWB/2006/36) door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde bestemmingsplan "Van Buren", waarin reeds een akoestisch onderzoek is opgenomen, blijkt dat de nu voorgestelde 22 woningen qua Wgh buiten de invloedssfeer van De Joncheerelaan liggen. Een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

Digitale vaststelling bestemmingsplan.

Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 worden vastgesteld, dienen digitaal te worden vastgesteld. Het digitale bestemmingsplan is juridisch bindend. De papieren versie - die nog wel verplicht is en die u als bijlage aantreft - heeft alleen nog maar een "raadpleegfunctie". Wettelijk is bepaald dat als na de vaststelling de inhoud van de langs elektronische weg vastgestelde visie en de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geven, de elektronisch vastgestelde versie beslissend is (zie daartoe het ter zake bepaalde in artikel 1.2.3 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke – wettelijk voorgeschreven – wijze bekend gemaakt worden door:

- Een bekendmaking van het raadsbesluit in de digitale Nederlandse Staatscourant.
- Plaatsing van het digitaal vastgestelde bestemmingsplan op de landelijke database voor digitale bestemmingsplannen, RO-online (= www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Een bekendmaking van het raadsbesluit in het Hellendoorn-Journaal.
- Plaatsing van de regels (= voorschriften), de verbeelding (= plankaart), de plantoelichting, het raadsbesluit, de bijbehorende bijlages en de bekendmaking van het raadsbesluit op de gemeentelijk website.
- De wettelijk verplichte doorzending van de (hyper)link van de locatie op RO-online waar de hiervoor genoemde stukken zijn geplaatst naar respectievelijk:
 - * De eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel te Zwolle.
 - * Het dagelijks bestuur van het Waterschap Regge en Dinkel te Almelo.
 - * De VROM-Inspectie te Den Haag.
- Het informeren van alle indieners van zienswijzen over uw besluit en - voor zover het gaat om door u ontvankelijke verklaarde zienswijzen – de daartegen openstaande beroepsmogelijkheden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag (met daarnaast de mogelijkheid - voor zover noodzakelijk - voor het indienen van een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Effecten meten:

Niet van toepassing.

Planning:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de hiervoor onder het "kopje" communicatie aangegeven wijze.

Het - gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan – vastgestelde bestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na vaststelling door de raad gedurende zes weken ter visie gelegd en treedt na deze beroepstermijn

in werking, tenzij iemand tijdens deze periode – naast het aantekenen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen indient bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak in Den Haag. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak door voormelde Voorzitter.

Concept Besluit:

1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, te besluiten zoals in BIJLAGE I is aangegeven;
2. Te besluiten tot de ambtshalve wijzigingen zoals in BIJLAGE I is aangegeven.
3. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest.
4. Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 17 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris, de burgemeester,

H.H.M. Zwijnenberg, loco J.G. Kristen

Advies commissie(s) d.d. 15 juni 2011:

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 11INT00837

Nijverdal, 5 juli 2011

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

W.J.C. Knopper,

J.G. Kristen,

Bijlagen:

BIJLAGE I: Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest",
Nummer 11UIT04083

$$= 5 =$$

= 6 =