


SAMENVATTING RAADSVORSTEL



CASENUMMER 10G201451  / 385743	BEHANDELEND AMBTENAAR B. Scholten (9881)	SECTOR BP	PORT. HOUDER Br	AGENDANUMMER C16
ONDERWERP Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Erve Hemmelhorst				

BELEIDSPROGRAMMA/BELEIDSLIJN

09 - Stad in ontwikkeling

REDEN VAN AANBIEDING

Actie vanuit eerder besluit.

SAMENVATTING VAN HET RAADSVORSTEL EN HET VERVOLGTRAJECT

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst gewijzigd vast te stellen. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Na besluitvorming in de gemeenteraad zal het vaststellingsbesluit worden toegezonden aan de inspectiedienst van VROM en Gedeputeerde Staten van Overijssel. Binnen 6 weken na de toezending kunnen beide instanties besluiten om een reactieve aanwijzing te geven. Daarna zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State.

PLAATSGEVONDEN COMMUNICATIE, DE RESULTATEN DAARVAN EN HET COMMUNICATIEPLAN VOOR HET VERVOLGTRAJECT

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst van 27 augustus tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

VOORSTEL AAN DE RAAD

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in te stemmen met de behandeling van de "Inspraaknotitie betreffende Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. in het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
4. het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0025-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0025.dgn) gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst.

OPSOMMING VAN BIJLAGEN

- Bestemmingsplan Erve Hemmelhorst (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0025-0301), bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst
- Inspraaknotitie betreffende Erve Hemmelhorst (inclusief gemeentelijke reactie)
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Erve Hemmelhorst
- Raadsvoorstel en raadsbesluit
- Uitgaande brieven
- Meeloopformulier

RAADSVORSTEL

REGISTRATIENR.	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
10G201451	B. Scholten (9881)	BP	Br
ONDERWERP Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Erve Hemmelhorst			



AANLEIDING EN DOEL

Een stad kan zich dynamisch ontwikkelen. Meestal gaat dit gepaard met groeistruipen, waarbij 'oude dingen' wijken voor nieuwe. Bestaande woningen, bedrijven en erven wijken voor de stedelijke vooruitgang. Zowel de gemeente Borne als de gemeente Hengelo heeft behoefte aan een passende locatie voor nieuwbouw ten behoeve van inwoners die elders moeten wijken vanwege de ontwikkeling en uitvoering van dergelijke ruimtelijke plannen. Het voorhanden hebben van een dergelijke locatie heeft een positief effect op de aankoop onderhandelingen, omdat een goed alternatief kan worden geboden.

In de praktijk is gebleken dat vooral mensen die in de stadsrand wonen moeilijk te verplaatsen zijn. Meestal hebben zij een royale, vrijstaande woning, vaak met dubbele bewoning of een woonsituatie. Ook staan er vaak behoorlijke schuren op het erf en ligt er globaal een halve tot een hele hectare grond rond de woning. Een min of meer gelijkwaardige woonsituatie kan hen niet worden geboden in de reguliere woningbouwlocaties. Het is daarom wenselijk om een voor deze specifieke doelgroep ontwikkelde locatie, met grote kavels waarop royale vrijstaande woningen met bijgebouwen mogen worden gebouwd, voorhanden te hebben.

Voor deze mensen, die moeten wijken voor de stedelijke vooruitgang, wordt de wijkerslocatie 'Erve Hemmelhorst' dan ook een toekomstige vestigingsplek. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van deze wijkerslocatie (bestaande uit maximaal 16 kavels) mogelijk, waarbij sprake zal zijn van écht grote kavels. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt circa 6.500 m². Een grootte, die past bij de plattelands leef- en belevingswijze.

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 23 juni 2008 besloten in te stemmen met (onder andere) de samenwerkingsovereenkomst tussen Borne en Hengelo inzake de wijkerslocatie en met het opstarten van de benodigde planologische procedures ten behoeve van de daadwerkelijke realisatie van de wijkerslocatie (reg.nr.: 226374).

OVERWEGINGEN

Het bestemmingsplan

Het totale gebied 'Erve Hemmelhorst' is gelegen op grondgebied van zowel de gemeente Hengelo als op grondgebied van Borne en grenst aan het (nieuwe) woongebied Dalmeden. Het gedeelte gelegen op Hengelo's grondgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gemeentegrens met Borne, aan de oostzijde globaal door de -verlegde- Slangenbeek en aan de zuid- en westzijde door de doorgetrokken Hemmelhorstweg.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied is een gezamenlijke gemeentelijke grondexploitatie opgesteld door de gemeente Hengelo en gemeente Borne. De gemeente Borne voert de grondexploitatie zoals is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Wijkerslocatie Hemmelhorst. De grondexploitatie heeft naar verwachting een ontwikkelingstermijn van 7 jaar. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, sloop, bouwrijp- en woonrijp maken en met algemene planontwikkelingskosten. De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (31-12-2024) is zodoende minimaal kostendekkend. Gesteld kan worden dat de realisatie van de woningbouwontwikkeling Wijkerslocatie Hemmelhorst een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Hierboven staat beschreven hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is. Er is dan ook geen exploitatieplan opgesteld.

Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst van 27 augustus tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst" is de inhoud van de zienswijzen verkort weergegeven en van commentaar voorzien. Een exemplaar van deze nota is bij de stukken gevoegd. In de nota wordt aangegeven op welke wijze met de zienswijzen dient te worden omgegaan.

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan door de raadscommissie Fysiek (30 november en 2 december 2010) heeft een van de indieners van een zienswijze gebruik gemaakt van zijn spreekrecht. De door hem opgestelde en voorgedragen "Inspraaknotitie betreffende Erve Hemmelhorst" is voorzien van een gemeentelijke reactie en als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Wijzigingen t.o.v. van het ontwerp bestemmingsplan

Een van de ingediende zienswijzen heeft aanleiding gegeven het plan te wijzigen (op de verbeelding wordt het maximum aantal woonheden opgenomen). Tevens worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Zo zijn, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst waar nodig aangepast. De wijzigingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Erve Hemmelhorst".

FINANCIËLE EN PERSONELE ASPECTEN

N.v.t.

COMMUNICATIE EN INSpraak

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst van 27 augustus tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

VERVOLGTRAJECT EN -PRODUCTEN

Het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na gewijzigde vaststelling, zal het vaststellingsbesluit onverwijld worden toegezonden aan de inspectiedienst van VROM en Gedeputeerde Staten van Overijssel. Binnen zes weken na toezending kunnen beide instanties besluiten om een reactieve aanwijzing te geven, waardoor een deel van het plan niet in werking kan treden. Vervolgens worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht van het besluit van de raad en wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Erve Hemmelhorst gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

VOORSTEL AAN DE RAAD

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in te stemmen met de behandeling van de "Inspraaknotitie betreffende Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. in het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
4. het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0025-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0025.dgn) gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGELO,

De secretaris

De burgemeester

RAADSBSLUIT

REGISTRATIENR.	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
10G201451	B. Scholten	BP	Br
ONDERWERP			
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Erve Hemmelhorst.			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO, GELEZEN HET VOORSTEL VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS, BESLUIT:**

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in te stemmen met de behandeling van de "Inspraaknotitie betreffende Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. in het ontwerp bestemmingsplan Erve Hemmelhorst de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Erve Hemmelhorst", dat deel uitmaakt van dit besluit;
4. het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0025-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0025.dgn) gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

DATUM 14-12-2010

De griffier

De voorzitter