

Corsa nummer 18UIT00549: Uiteenzetting voorgeschiedenis totstandkoming verzoek om planologische medewerking aan de realisering van veertien appartementen op de zuidoosthoek van de t-spilzing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal.

Vaststelling bestemmingsplan "Nijverdal Centrum; bestuursakkoord met provincie; motie raad.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" op 1 juli 2014, zijn door de raad - in het kader van met de provincie Overijssel gemaakte afspraken over het terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouwmogelijkheden in gemeentelijke bestemmingsplannen – op diverse locaties wijzigingsbevoegdheden voor het college van B&W geschrapt die het in beginsel mogelijk maken om het aantal woningen te vergroten.

Hoewel wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten formeel flexibiliteitsbepalingen in gemeentelijke bestemmingsplannen zijn, beschouwt de provincie Overijssel locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid én/of een uitwerkingsplicht rust, als behorende tot de harde plancapaciteit.

De raad heeft bij zijn vaststellingsbesluit van 1 juli 2014 ook ingestemd met het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" nog was opgenomen voor onder meer de locatie gesitueerd op de zuidoosthoek van de t-splitsing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal. Aansluitend op het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is een - raadsbreed ondersteunde – motie (16INK13644) aangenomen die het college opdraagt een positieve grondhouding aan te nemen wanneer plannen voor ontwikkeling worden ingediend voor een drietal locaties:

- de hoek Grotestraat/De Joncheerelaan;
- de hoek Smidsweg/Molenweg;
- de hoek Parallelweg/Markt/Constantijnstraat.

De raad heeft daarbij gerefereerd aan het op 20 april 2010 vastgestelde beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekend kleur" en heeft gesteld dat deze drie locaties in het beeldkwaliteitsplan als markant en beeldbepalend zijn genoemd. Tijdens die raadsvergadering, heeft het college toegezegd dat (bouw)plannen voor ontwikkeling op deze drie locaties die buiten de regels van het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" vallen, vanaf dat moment moeten worden goedgekeurd door de raad. Dat betekent concreet, dat elk (schets)plan voor deze drie locaties voor advies moet worden voorgelegd aan de commissie grondgebied.

Besluitvorming n.a.v. schetsplan initiatiefnemer

In april 2015 heeft de initiatiefnemer voor de ontwikkeling op de zuidoosthoek van de t-splitsing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal een schetsplan ingediend voor de realisering van 16 appartementen in vijf bouwlagen op deze locatie.

Na diverse overleggen tussen twee externe deskundigen (onze vaste stedenbouwkundig adviseur de heer C. Grit én de toenmalig rayonarchitect van het Oversticht, de heer H. Dekkers) met diverse ambtelijk medewerkers uit onze organisatie, werd duidelijk dat vijf bouwlagen niet acceptabel moet worden geacht op deze locatie.

Het gezamenlijk uitgebracht eindadvies dat over het door de initiatiefnemer ingediende schetsplan is uitgebracht, kwam er op neer dat stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn een opdeling van het bouwvolume in vier zelfstandige volumes met een eigen architectonische uitstraling die stedenbouwkundig door subtiele verdraaiingen hun eigen positie krijgen in een variatie van twee, drie en vier bouwlagen met een hoogteaccent in de as van de Smidsweg. Het gaat dan om de realisering van maximaal 14 appartementen.

Ter verduidelijking: Bij vier bouwlagen gaat het dus om drie bouwlagen met een terugliggende vierde laag dan wel schuin aflopende vierde laag. Evenzo bij drie bouwlagen een terugliggende derde laag.

Geadviseerd werd om medewerking te verlenen aan de realisering van maximaal 14 appartementen op deze locatie.

Op 6 mei 2005, onder nummer 15int01175 hebt u als college van B&W ingestemd met dit advies. Ook hebt u als college besloten om de raad niet eerder tot vaststelling van de planherziening te laten overgaan dan, nadat de initiatiefnemer van deze ontwikkeling afschriften van voorlopige koopcontracten aan de gemeente heeft overgelegd, waaruit blijkt dat hij ten minste 70% van het aantal te realiseren appartementen (ten minste 10 appartementen) daadwerkelijk heeft verkocht. Dit om bouwen voor mogelijke leegstand tegen te gaan. Hiervoor kreeg de initiatiefnemer - op basis van een uitgaande brief - twee jaar de tijd, tot 8 mei 2015.

Gewijzigd gemeentelijk beleid m.b.t. "70%-eis"

Vervolgens bleek in de praktijk de "70%-eis" niet haalbaar te zijn. De reden hiervoor was vooral gekregen in de procedure die nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek door de eindafnemers van de appartementen. Voor het krijgen van een hypotheek, eist de hypotheekverstrekker doorgaans, naast financiële gegevens, ook een koopovereenkomst en een afschrift van de verleende omgevingsvergunning. Bij het ontbreken van een vastgesteld bestemmingsplan dat verlening van een omgevingsvergunning mogelijk maakt, is een hypotheekvertrekker doorgaans niet te bewegen om een hypothecaire lening af te geven. Om die reden is een andere methode bedacht waarmee hetzelfde doel kan worden bereikt als de "70% eis". Dat doel is om te voorkomen dat bestemmingsplancapaciteit wordt gecreëerd die vervolgens niet wordt benut, waardoor andere levensvatbare bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

De gemeenteraad heeft op 18 april 2017 ingestemd met twee alternatieve mogelijkheden om een bouwplan voor woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Mogelijkheid A: een bestemmingsplan met daarin opgenomen een wijzigingsbevoegdheid

Er wordt een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van het appartementencomplex planologisch mogelijk maakt. In de juridisch bindende regels behorende bij deze planherziening dient een wijzigingsbevoegdheid opgenomen te worden. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het college bevoegd is om het bestemmingsplan weer te wijzigen naar de planologische situatie zoals die voorheen was, indien niet binnen uiterlijk twee jaren na het onherroepelijk worden van de planherziening daadwerkelijk is gestart met de bouw van alle appartementen. De herziening van het bestemmingsplan die de bouw van het appartementencomplex planologisch mogelijk maakt, wordt in dat geval door het college, door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid weer ongedaan gemaakt.

Door deze wijzigingsbevoegdheid wordt voorzienbaarheid gecreëerd, waardoor wordt voorkomen dat de gemeente wordt geconfronteerd met verzoeken om een tegemoetkoming in de planschade na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

Mogelijkheid B: Het verstrekken door de gemeente van een projectafwijkingsbesluit met mogelijkheid tot intrekking

Onder een projectafwijkingsbesluit wordt verstaan het met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als college van burgemeester en wethouders bent u bevoegd om zo'n omgevingsvergunning te verlenen, doch de gemeenteraad moet daarvoor vooraf expliciet toestemming geven. Deze toestemming heet verklaring van geen bedenkingen.

Deze omgevingsvergunning kan door uw college worden ingetrokken - op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - als binnen uiterlijk 26 weken na vergunningverlening, dan wel binnen een door de gemeente in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Deze bevoegdheid hebt u overigens ook indien de

bouwwerkzaamheden gedurende een aaneengesloten periode langer dan 26 weken worden onderbroken.

Dat intrekken van verleende omgevingsvergunningen die niet tijdig worden gebruikt, zal bij termijnoverschrijding ook daadwerkelijk dienen te gebeuren. Dit om te voorkomen dat niet benutte bouwcapaciteit wordt gecreëerd, waardoor andere kansrijke bouwplannen geen doorgang kunnen vinden. In dat geval treedt er geen planschade op omdat in de te verlenen omgevingsvergunning gemotiveerd een termijn wordt genoemd.

Zowel mogelijkheid A als mogelijkheid B kan overigens ook worden geregeld met toepassing van de door de raad vastgestelde Coördinatieverordening Wro gemeente Hellendoorn 2016.

In een brief 17UIT01659 d.d. 28 maart 2017 is de voorgenomen beleidslijn aan zowel de initiatiefnemer voor de ontwikkeling locatie Smidsweg/Molenweg als aan de grondeigenaar uiteengezet. Na het daadwerkelijke raadsbesluit op 18 april 2016 over het gewijzigde gemeentelijk beleid m.b.t. de "70%-eis", is dit raadsbesluit bevestigd aan zowel de initiatiefnemer als aan de grondeigenaar. In die brieven is voorts uiteengezet dat het college uiterlijk op 18 oktober 2017 een verzoek tot herziening van de bestemmingsregeling, dan wel een verzoek om een projectafwijkingbesluit tegemoet wil zien.