

De directie van Solide Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer R. Beusing
Dorpsstraat 40
7261 AX Ruurlo

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
15UIT07790

Doorkiesnr.:
63 05 18

Typ./coll.
ABR

Bijlagen:
2

Onderwerp:

Schetsplan appartementencomplex voor 16 appartementen op de zuidoosthoek van de T-splitsing Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (locatie Broeks)

Nijverdal, - 8 MEI 2015

Geachte heer Beusing,

Via uw architect, de heer ir. Edwin van Elk van EVE Architecten, ontvingen wij op 23 februari 2015 uw schetsplan voor de realisering van een appartementencomplex met 16 appartementen op de zuidoosthoek van de T-splitsing Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (hierna te noemen: locatie Broeks).

In deze brief, gaan wij nader in op het namens u ingediende schetsplan. Het hiëraan ten grondslag liggende collegebesluit van 6 mei 2015, nummer 15INT01575 treft u bijgaand aan.

Afspraak met provincie terugdringen overcapaciteit aan woningbouwplannen.

De raad heeft op 1 juli 2014, onder nummer 14int01474, het bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" vastgesteld. Gelet op de overcapaciteit aan woningbouwplannen en afspraken met de provincie Overijssel om deze zoveel als mogelijk terug te dringen, zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan alle wijzigingsbevoegdheden uit het centrumplan van 2004, waaronder de locatie Broeks, wegbestemd. Hierop is, vanwege eerder gedane toezeggingen voor een tweetal situaties een uitzondering gemaakt. Door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 februari 2015 is het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" onherroepelijk geworden.

Raadsbreed aangenomen motie positieve grondhouding.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbreed ondersteunde motie aangenomen die ons college opdraagt een positieve grondhouding aan te nemen wanneer plannen voor ontwikkeling worden ingediend voor een drietal locaties, namelijk:

- a. hoek Grotestraat/De Joncheerelaan;
- b. hoek Smidsweg/Molenweg;
- c. hoek Parallelweg/Markt/Constantijnstraat.

De raad refereert aan het op 20 april 2010 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekennt kleur" en stelt dat deze drie locaties in het beeldkwaliteitsplan als markant en beeldbepalend zijn genoemd.

Goedkeuring raad noodzakelijk.

Tijdens de raadsvergadering heeft ons college toegezegd, dat (bouw)plannen voor ontwikkeling op deze locaties die buiten de regels van het nieuwe bestemmingsplan vallen, vanaf nu moeten worden goedgekeurd door de raad. Dat betekent concreet uw schetsplan om advies moet worden voorgelegd aan de commissie grondgebied. Dat zal gebeuren op woensdag 27 mei a.s. (zie hiervoor de laatste alinea van deze brief).

Uitgebracht deskundigenadvies m.b.t. schetsplan.

Over uw schetsplan is op ons verzoek een gezamenlijk stedenbouwkundig en welstandsadvies uitgebracht door onze vaste stedenbouwkundig adviseur, de heer ir. C. Grit en door de vaste rayonarchitect van het Oversticht de heer ir. H. Dekkers.

Een integrale weergave van het deskundigenadvies treft u als bijlage bij deze brief aan.

Strekking van het deskundigenadvies.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is raadsbreed een motie aangenomen die het college opdracht gaf om een "positieve grondhouding" aan te nemen wanneer plannen voor ondermeer de locatie Broeks op de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg worden ingediend.

Na diverse overleggen is duidelijk geworden dat vijf bouwlagen niet acceptabel zijn. Dit standpunt is tijdens een overleg op 21 januari 2015, waarbij aanwezig waren:

- onze vaste stedenbouwkundig adviseur, de heer C. Grit;
- de rayonarchitect van het Oversticht, de heer H. Dekkers;
- de behandelend beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, de heer A.H.J. Brinker;
- de behandelend inspecteur bouw- en woningtoezicht, de heer B. van Petersen;
- de grondeigenaar, de heer R. Broeks;
- uzelf als initiatiefnemer;
- uw architect, de heer ir. E. van Elk,

medegegeerd aan zowel u als aan uw architect.

Naar het oordeel van onze stedenbouwkundig adviseur én van de rayonarchitect is het stedenbouwkundig aanvaardbaar het bouwvolume op te delen in vier zelfstandige eenheden met een eigen architectonische uitstraling die stedenbouwkundig door subtiele verdraaiingen hun eigen positie krijgen in een variatie van twee, drie en vier bouwlagen. Dit met een hoogteaccent in de as van de Smidsweg.

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.

Op de begrenzing aan de Smidsweg voorziet het ingediende schetsplan op drie meter uit de perceelgrens in twee bouwlagen met kap. Op de begrenzing aan de Molenweg, voorziet het ingediende schetsplan **op de perceelsgrens** in drie lagen met een kap: bij de grens van het bouwplan aan de Molenweg moet ook worden uitgegaan van maximaal twee bouwlagen met kap. Daarnaast is het van belang dat de gemeente er in haar beleid steeds van uitgaat dat hoofdgebouwen niet gebouwd worden op de perceelsgrenzen maar op een afstand van ten minste drie meter van de perceelsgrenzen.

Standpunt gemeente omtrent deskundigenadvies.

Wij kunnen ons vinden in het uitgebrachte externe stedenbouwkundig en welstandsadvies en hebben besloten dit integraal over te nemen.

Wij verzoeken u dan ook om een aangepast schetsontwerp in te dienen via het Omgevingsloket (indien u meer informatie wilt omtrent de wijze van indienen, kunt u daarover desgewenst contact opnemen met de heer J. Vossebelt, tel. 0548-630522, inspecteur bouw- en woningtoezicht).

Gelet op het eerder met u gevoerde heldere en constructieve overleg, vertrouwen wij op uw medewerking in dezen.

Aanscherping beleid provincie m.b.t. vooroverleg.

De provincie Overijssel heeft zeer recent, door middel van een op 14 april 2015 aan ons verzonden brief, haar vooroverlegbeleid aangescherpt.

Het komt er op neer dat nieuwbouwplannen voor woningbouw, plannen voor nieuwe zelfstandige kantoren, plannen voor volumineuze en/of grootschalige detailhandel, plannen waarbij de Kwaliteitsimpuls, Groene Omgeving in het geding is, alsmede voorontwerpvergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor planologische gebruiksactiviteiten in het kader van het wettelijk vooroverleg verplicht vóóraf moeten worden voorgelegd aan de provinciale ambtelijke diensten om te bezien of deze strijdig zijn met het provinciaal belang.

Dat betekent concreet dat uw aangepaste schetsplan (aangepast aan het door ons overgenomen, hiervoor aangehaald deskundigenadvies) waarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, door ons in het kader van wettelijk vooroverleg moet worden voorgelegd aan de provincie.

De provincie zal ondermeer toetsen of wel wordt voldaan aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking (waarbij de behoefte nadrukkelijk moet worden aangetoond).

Wij zijn voornemens u te zijner tijd uit te nodigen om bij het gesprek met de ambtelijk vertegenwoordigers van de provincie aanwezig te zijn zodat uzelf uw schetsplan kunt toelichten. Daardoor bent u tevens in de gelegenheid om vanuit "de eerste hand" kennis te nemen van de opvattingen van de provinciaal vertegenwoordigers.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Nu een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om het bouwplan te kunnen realiseren, moet worden aangetoond dat het schetsbouwplan voldoet aan de criteria van de ***ladder voor duurzame verstedelijking***.

Voordat wij hierover met de buurgemeenten en provincie afstemming kunnen zoeken, dient de behoefte aan deze woningen door u te worden onderbouwd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening: de toelichting behorende bij een bestemmingsplan dat (ondermeer) woningbouw mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele, regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wij hebben u tijdens het hiervoor aangehaalde overleg op 21 januari 2015 een afschrift van de handleiding voor de ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu overhandigd.

Het is van het grootste belang dat een goede onderbouwing wordt opgenomen in de plantoelichting. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

blijkt dat frequent bestemmingsplannen van gemeenten sneuvelen op een gebrekkige onderbouwing voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kosten planherziening.

De kosten voor de planherziening komen ingevolge de gemeentelijke Legesverordening voor rekening van de aanvrager. Dat betekent concreet dat u, naast de kosten voor een door u in te schakelen extern adviesbureau, voor de noodzakelijke planherziening, aan de gemeente een bedrag van € 4.699,80 aan leges verschuldigd bent voor de noodzakelijke planherziening.

Ook noodzakelijk geachte aanpassingen van het openbaar gebied en eventueel uit te betalen planschadevergoedingen, komen voor uw rekening.

Voordat de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan aan de raad wordt aangeboden, dient u daarom:

- een anterieure overeenkomst voor onder meer de noodzakelijk geachte aanpassingen aan het openbaar gebied;
- een planschadeverhaalsovereenkomst,

voor akkoord te ondertekenen.

Aannemelijk maken dat wordt voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand.

Om bouwen voor leegstand zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen, wordt van u verwacht dat voordat de raad de planherziening ter vaststelling wordt aangeboden, u afschriften van voorlopige koopcontracten aan de gemeente overlegt. Hieruit dient te blijken dat ten minste 70% van het aantal te bouwen appartementen is verkocht.

Gemeentelijke medewerking begrenzen in de tijd.

Gelet op de gemeentelijke overcapaciteit aan woningbouwlocaties vinden wij het voorts van belang om de gemeentelijke medewerking in de tijd te begrenzen.

De in de vorige alinea aangehaalde voorlopige koopcontracten dienen daarom binnen uiterlijk 24 maanden na verzenddatum van deze brief te worden overgelegd. Wanneer dat niet het geval is, wordt de toezegde planologische medewerking ingetrokken c.q. wordt de planherziening niet ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Voorts dient u rekening te houden met de navolgende aandachtspunten:

1. Ontsluiting van en naar het parkeerterrein op eigen erf dient te geschieden vanaf de Molenweg.
2. De parkeernorm is 1,4 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat 22 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Wanneer een parkeerkelder onder het gebouw wordt gemaakt, wordt voor de inrichting en maatvoering verwezen naar NEN 2443.
3. Omdat het maaiveld vanaf de Molenweg afloopt naar de Smidsweg, zijn voor de begane grond mogelijk meerdere bouwpeilen nodig.
4. Het dakwater moet op eigen terrein worden opgevangen en worden geïnfiltreerd.
5. Het vuilwaterriool dient op één plek te worden aangesloten op het gemeentelijk riool in de Smidsweg.
6. In de bocht dient geen opgaand groen te worden aangebracht of bomen te worden geplant in verband met het zicht voor het verkeer.
7. Er moet vroegtijdig een bouwterreinrichting worden aangeleverd waarbij uitgangspunt moet zijn dat van binnenuit wordt gebouwd en er geen mogelijkheid is om een bouwkraan op de openbare weg te plaatsen. Ook keten moeten op eigen terrein worden opgebouwd.

Mogelijkheid tot inspreken tijdens vergadering raadscommissie.

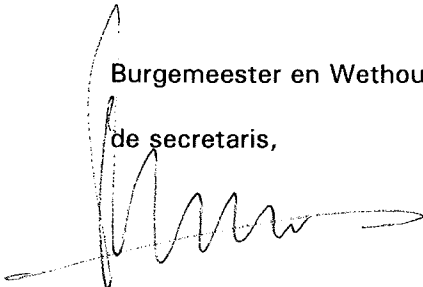
Ons in deze brief verwoorde collegebesluit d.d. 6 mei 2015, nummer 15INT01175, zal op woensdag 27 mei a.s. om advies worden voorgelegd aan de commissie grondgebied.

Deze vergadering begint om 19.30 uur. Indien u dat wenst, kunt u tijdens deze vergadering gebruik maken van het recht om in te spreken. Wanneer u daarvan gebruik wilt maken, verzoeken wij u om dat telefonisch te melden bij de griffier van de commissie grondgebied, de heer M. Schuurman (tel 0548-630210).

Hoogachtend,

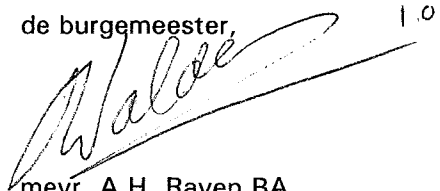
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

de secretaris,



F. Dijkstra MBA

de burgemeester



mevr. A.H. Raven BA

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT01175



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

6 MEI 2015

► **Onderwerp:** Schetsontwerp appartementencomplex voor 16 appartementen op de zuidoosthoek van de T-splitsing hoek Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (locatie Broeks).

Advies:

1. Het college stemt in met het gezamenlijk uitgebrachte deskundigenadvies van:
 - a. onze vaste stedenbouwkundig adviseur;
 - b. het welstandsadvies van de rayonarchitect van het Oversticht,inzake het schetsontwerp voor een nieuw te realiseren appartementencomplex met 16 appartementen op de zuidoosthoek van de Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (locatie Broeks).

De indiener van het schetsplan wordt schriftelijk over dit advies geïnformeerd en wordt verzocht om een gewijzigd schetsplan via het Omgevingsloket in te dienen.

2. De aanvrager wordt voorts bericht dat:
 - a. Het gewijzigde schetsplan eerst in het kader van (aangescherpt) wettelijk vooroverleg door de gemeente moet worden voorgelegd aan de ambtelijke diensten van de provincie, zodat deze tijdig worden betrokken bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen van de gemeente om te kunnen toetsen of er al dan niet strijd is met het provinciaal belang.
 - b. Hij voor het schetsplan - nu dat strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" - dient te onderbouwen dat het voldoet aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking", alvorens een planherziening wordt opgestart.
 - c. De kosten voor de noodzakelijke planherziening voor zijn rekening komen.
 - d. Hij, vóórdat de noodzakelijke planherziening door de raad wordt vastgesteld, een anterieure overeenkomst dient te ondertekenen op basis waarvan noodzakelijk geachte aanpassingen aan het openbaar gebied voor zijn rekening komen alsook een planschadeverhaalovereenkomst.
 - e. De raad niet eerder tot vaststelling van de planherziening zal overgaan dan nadat hij afschriften van voorlopige koopcontracten heeft overgelegd, waaruit blijkt dat ten minste 70% van het aantal te realiseren appartementen daadwerkelijk is verkocht. Deze koopcontracten dienen binnen uiterlijk twee jaar na verzenddatum van de brief waarin dit collegebesluit aan de initiatiefnemer wordt uiteengezet, aan de gemeente te worden overgelegd; bij gebreke waarvan de toezegde planologische medewerking wordt ingetrokken.

3. Deze nota wordt om advies voorgelegd aan de commissie grondgebied

Besluit B en W:

Conform advies.

Korte samenvatting:

Er is een schetsplan bij de gemeente ingediend voor de bouw van een appartementencomplex op de zuidoosthoek van de T-splitsing Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (locatie Broeks) met 16 zeer royale, vrij indeelbare en levensloop bestendige appartementen (gemiddelde grootte 162 m²).

Op basis van afspraken met de provincie Overijssel om overcapaciteit in bestemmingsplannen zoveel als mogelijk terug te dringen, zijn bij de vaststelling door de raad op 1 juli 2014 van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" alle wijzigingsbevoegdheden wegbestemd (op twee locaties na vanwege eerder gedane toezeggingen).

In het nieuw vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" is uitgegaan van de beleidslijn dat buiten het kernwinkelgebied geen medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van grootschalige appartementencomplexen omdat er naar het oordeel van het college al een overaanbod van niet verkochte of verhuurde appartementen is en dat het van belang is, dat als er al ruimte is voor uitbreiding van het aantal appartementen, dat zal moeten plaatsvinden in het kernwinkelgebied.

Gevolg van deze beleidslijn is, dat op de locatie Broeks uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, terwijl de initiatiefnemer voor deze locatie er van uitging dat medewerking zou worden verleend aan de bouw van appartementen.

Op basis van een raadsbreed aangenomen motie om - op grond van het op 20 april 2010 door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekendt kleur" - een positieve grondhouding aan te nemen bij de ontwikkeling van bouwplannen voor een drietal locaties, namelijk:

- a. hoek Grotestraat/De Joncheerelaan;
- b. hoek Smidsweg/Molenweg;
- c. hoek Parallelweg/Markt/Constantijnstraat,

is door de initiatiefnemer diverse malen zowel op ambtelijk niveau als ook met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening overleg gevoerd over een schetsplan voor de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal (locatie Broeks).

Vanwege recent aangescherpte richtlijnen van de provincie, dient het schetsplan in het kader van wettelijk vooroverleg door de gemeente te worden voorgelegd aan de ambtelijke diensten van de provincie, zodat deze tijdig worden betrokken bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen van de gemeente om te kunnen toetsen of er al dan niet strijd is met het provinciaal belang (voor meer details: zie pagina 5 nota)

Nu het ingediende schetsplan strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" en er dus een planherziening noodzakelijk is, dient de aanvrager te onderbouwen dat het schetsplan voldoet aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking", alvorens een planherziening wordt opgestart.

De kosten voor de noodzakelijke planherziening komen voor rekening van de initiatiefnemer

De aanvrager dient een anterieure overeenkomst te ondertekenen op basis waarvan noodzakelijk geachte aanpassingen aan het openbaar gebied voor zijn rekening komen alsook een planschadeverhaalsovereenkomst.

De raad wordt geadviseerd niet eerder tot vaststelling van de planherziening over te gaan dan nadat de aanvrager afschriften van voorlopige koopcontracten heeft overgelegd, waaruit blijkt dat ten minste 70% van het aantal te realiseren appartementen daadwerkelijk is verkocht. Deze koopcontracten dienen binnen uiterlijk twee jaar na verzenddatum van de brief waarin dit collegebesluit aan de initiatiefnemer wordt uiteengezet, te worden overgelegd; bij gebreke waarvan de toezegde planologische medewerking wordt ingetrokken.

Zie daartoe ook B&W besluit van 11 december 2012, nummer 12INT01343 (inzake voortgang woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn) waarin het college dit als beleid heeft vastgesteld; de commissie Grondgebied heeft hier op 16 januari 2013 mee ingestemd.

Deze nota wordt om advies voorgelegd aan de commissie grondgebied.

Aanleiding:

Er is een schetsbouwplan voor een appartementencomplex ingediend voor de locatie op de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal.

Relevante eerdere besluiten (n.b. digitaal gekoppeld t.b.v. gebruik in I-BABS).

- 20 april 2010, nummer 10INT00437: vaststelling door de raad van het beeldkwaliteitsplan "Nijverdal Centrum bekennt kleur";
- 11 december 2012, nummer 12INT02200, nota voortgang woningbouw waarin is vastgelegd dat bij het instemmen met een nieuw initiatief expliciet vermeld moet worden dat de initiatiefnemer binnen 24 maanden dient aan te tonen dat minimaal 70% van de woningen verhuurd/verkocht is alvorens de raad het bestemmingsplan vaststelt;
- 1 juli 2014, nummer 14INT01474, vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum";
- 1 juli 2014, nummer 14UIT05101. Zienswijzennota én voorstel tot ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal Centrum";
- 1 juli 2014, nummer 14INK13644, raadsbreed ingediende motie: stimuleren van initiatieven op gebied van ruimtelijke ordening Nijverdal;
- 31 maart 2015, nummer 15INK07176, deskundigen advies (stedenbouwkundig en qua welstand) omtrent ingediend schetsplan locatie Broeks.

Doelstelling:

Komen tot nadere besluitvorming van het college over een ingediend schetsplan voor de ruimtelijke ontwikkeling van een locatie op de zuidoosthoek van de Smidsweg/Molenweg te Nijverdal.

Oplossing:

Er is een schetsplan bij de gemeente ingediend voor de bouw van een appartementencomplex op de zuidoosthoek van de T-splitsing Smidsweg/Molenweg te Nijverdal (locatie Broeks) met 16 zeer royale, vrij indeelbare en levensloop bestendige appartementen (gemiddelde grootte 162 m²).

Afspraak met provincie terugdringen overcapaciteit aan woningbouwplannen.

De raad heeft op 1 juli 2014 het bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" vastgesteld. Gelet op de overcapaciteit aan woningbouwplannen en afspraken met de provincie Overijssel om die overcapaciteit zoveel als mogelijk terug te dringen, zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan alle wijzigingsbevoegdheden uit het centrumplan van 2004 wegbestemd op een tweetal uitzonderingen na vanwege eerder gedane toezeggingen (namelijk bouwplan Wilps aan het Keizerserf tussen de Koning en de Keizer en het bouwplan van de Woningstichting voor de locatie oorlogsmuseum). Dat geldt dus ook voor de locatie aan de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg (Locatie Broeks). Voor de volledigheid, wordt ook vermeld dat daarnaast, op basis van contractuele verplichtingen met Bouwbedrijf Ter Steege B.V. uit Rijssen, een uitwerkingsplicht voor 19 woningen uit het vorige centrumplan in stand is gehouden/is overgenomen uit voor de locatie van de voormalige Hendrik Wormserschool.

In het nieuw vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" is uitgegaan van de beleidslijn dat buiten het kernwinkelgebied geen medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van grootschalige appartementencomplexen omdat er naar het oordeel van het college al een overaanbod van niet verkochte of verhuurde appartementen is en dat het van belang is dat als er al ruimte is voor dat als er al ruimte is voor uitbreiding van het aantal appartementen, dat zal moeten plaatsvinden in het kernwinkelgebied.

Gevolg van deze beleidslijn is, dat op de locatie Broeks uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, terwijl de initiatiefnemer voor deze locatie er van uitging dat medewerking zou worden verleend aan de bouw van appartementen.

Raadsbreed aangenomen motie positieve grondhouding.

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbreed ondersteunde motie ingediend die het college opdraagt een positieve grondhouding aan te nemen wanneer plannen voor ontwikkeling worden ingediend voor een drietal locaties, namelijk:

- a. hoek Grotestraat/De Joncheerelaan;
- b. hoek Smidsweg/Molenweg;
- c. hoek Parallelweg/Markt/Constantijnstraat.

De raad refereert aan het op 20 april 2010 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekennt kleur" en stelt dat deze drie locaties in het beeldkwaliteitsplan als markant en beeldbepalend zijn genoemd, met een mogelijk verbeelding.

Goedkeuring raad noodzakelijk.

Tijdens de raadsvergadering heeft het college aan de raad expliciet toegezegd, dat (bouw)plannen voor ontwikkeling op deze locaties die buiten de regels van het nieuwe bestemmingsplan vallen, vanaf nu moeten worden goedgekeurd door de raad. Dat houdt in dat deze rapportage om advies moet worden voorgelegd aan de commissie grondgebied.

Er is na diverse malen mondeling vooroverleg met de aanvrager, op zowel ambtelijk niveau als met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening een schetsplan ingediend voor de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg te Nijverdal (locatie Broeks).

Uitgebracht deskundigenadvies m.b.t. schetsplan.

Over dat schetsplan is op ons verzoek een gezamenlijk stedenbouwkundig en welstandsadvies uitgebracht door onze vaste stedenbouwkundig adviseur, de heer ir. C. Grit alsmede door de vaste rayonarchitect van het Oversticht de heer ir. H. Dekkers.

Strekking van het deskundigenadvies.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is raadsbreed een motie aangenomen die het college opdracht gaf om een "positieve grondhouding" aan te nemen wanneer plannen voor ondermeer de locatie Broeks op de zuidoosthoek van de splitsing Molenweg/Smidsweg worden ingediend.

In het nieuw vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" is uitgegaan van de beleidslijn dat buiten het kernwinkelgebied geen medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van grootschalige appartementencomplexen omdat er al een overaanbod van niet verkochte of verhuurde appartementen is en dat het van belang is dat als er al ruimte is voor uitbreiding van het aantal appartementen, dat zal moeten plaatsvinden in het kernwinkelgebied. Gevolg van deze beleidslijn is, dat op de locatie Broeks uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, terwijl de initiatiefnemer voor deze locatie er van uitging dat medewerking zou worden verleend aan de bouw van appartementen.

Na diverse overleggen is duidelijk geworden dat vijf bouwlagen niet acceptabel is. Dit standpunt is tijdens een overleg, waarbij aanwezig waren:

- onze vaste stedenbouwkundig adviseur;
- de rayonarchitect van het Oversticht;
- de behandelend beleidsmedewerker ruimtelijke ordening;
- de behandelend inspecteur bouw- en woningtoezicht;
- de grondeigenaar, de heer R. Broeks;
- de initiatiefnemer, de heer R. Beusink;
- de architect van de initiatiefnemer, de heer ir. E. van Elk,

medegedeeld aan zowel de initiatiefnemer, de heer R. Beusink, als aan de architect van aanvrager.

Het gezamenlijk deskundigen eindadvies van onze vaste stedenbouwkundig adviseur én van de rayonarchitect van Het Oversticht qua welstand is, 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.

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.

Op de begrenzing aan de Smidsweg voorziet het ingediende schetsplan op drie meter uit de perceelgrens in twee bouwlagen met kap. Op de begrenzing aan de Molenweg, voorziet het ingediende schetsplan op de perceelsgrens in drie lagen met een kap: geadviseerd wordt om ook

bij de grens van het bouwplan aan de Molenweg uit te gaan in maximaal twee bouwlagen met kap (dus de derde laag uit het schetsplan dient met een laag te worden verlaagd). Daarnaast is het van belang dat de gemeente er in haar beleid steeds van uitgaat dat hoofdgebouwen niet gebouwd worden op de perceelsgrenzen maar op een afstand van ten minste drie meter van de perceelsgrenzen.

Wij adviseren u om het uitgebrachte externe stedenbouwkundig en welstandsadvies integraal over te nemen en de aanvrager te verzoeken om een aan dit advies aangepast schetsontwerp in te dienen via het Omgevingsloket.

Voor de gehele inhoud van het deskundigenadvies wordt gewezen naar de integrale weergave van dit advies dat als bijlage bij dit rapport is gevoegd.

Aanscherping beleid provincie m.b.t. vooroverleg.

De provincie Overijssel heeft zeer recent haar vooroverlegbeleid aangescherpt.

Het komt er op neer dat nieuwbouwplannen voor woningbouw, plannen voor nieuwe zelfstandige kantoren, plannen voor volumineuze en/of grootschalige detailhandel, plannen waarbij de Kwaliteitsimpuls, Groene Omgeving in het geding is, alsmede voorontwerpvergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor planologische gebruiksactiviteiten in het kader van het wettelijk vooroverleg verplicht vóóraf moeten worden voorgelegd aan de provinciale ambtelijke diensten om te bezien of deze strijdig zijn met het provinciaal belang.

Dat betekent concreet dat het aangepaste schetsplan (aangepast aan het stedenbouwkundige en welstandsadvies) waarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, door de gemeente in het kader van wettelijk vooroverleg moet worden voorgelegd aan de provincie.

De provincie zal ondermeer kritisch toetsen of wel wordt voldaan aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking (dus de behoefte moet nadrukkelijk worden aangetoond).

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aansluitend aan het gestelde in de vorige alinea: nu een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om het bouwplan te kunnen realiseren, dient de initiatiefnemer een belangrijke aanzet te leveren teneinde te kunnen aantonen dat het schetsbouwplan voldoet aan de criteria van de ***ladder voor duurzame verstedelijking***. Het is daarbij niet te vermijden dat de gemeente zal moeten helpen met de onderbouwing hiervan.

De ladder voor duurzame verstedelijking is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening: de toelichting van een bestemmingsplan dat (ondermeer) een woningbouwlocatie mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele, regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het is van het grootste belang dat er een goede onderbouwing wordt opgenomen in de plantoelichting ten aanzien van de ladder, want uit jurisprudentie van het laatste half jaar van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de laatste tijd frequent vele bestemmingsplannen van gemeenten sneuvelen op een gebrekkige onderbouwing voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afwenteling kosten op aanvrager.

De kosten voor de planherziening komen voor rekening van de aanvrager. Dat geldt ook voor noodzakelijk geachte aanpassingen van het openbaar gebied. Ook eventueel uit te betalen planschadevergoedingen, komen voor rekening van de aanvrager.

Aannemelijk maken dat wordt voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand.

Om bouwen voor leegstand zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen, wordt van de aanvrager verwacht dat hij afschriften van voorlopige koopcontracten aan de gemeente overlegt, waaruit blijkt dat ten minste 70% van het aantal te bouwen appartementen is verkocht, alvorens de raad de benodigde bestemmingsplanherziening ter vaststelling wordt aangeboden.

Gemeentelijke medewerking begrenzen in de tijd.

Gelet op de gemeentelijke overcapaciteit aan woningbouwlocaties wordt het van belang geacht om de gemeentelijke medewerking te begrenzen in de tijd.

De in de vorige alinea aangehaalde voorlopige koopcontracten dienen daarom binnen uiterlijk twee jaar na verzenddatum van de brief waarin dit collegebesluit aan de initiatiefnemer wordt uiteengezet, aan de gemeente te worden overgelegd; bij gebreke waarvan de toezegde planologische medewerking wordt ingetrokken c.q. de planherziening niet ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

De strekking van beide laatste alinea's hebt u als beleid ook vastgelegd in uw besluit van 11 december 2012, nummer 12INT01343 (inzake voortgang woningbouwprogramma gemeente Hellendoorn) waar de commissie grondgebied op 16 januari 2013 ook mee heeft ingestemd.

Advies team Wegen, riolen en verkeer.

Het team Wegen, Riolen en Verkeer heeft een advies uitgebracht m.b.t. dit schetsplan dat als volgt kan worden weergegeven:

1. Ontsluiting van en naar het parkeerterrein op eigen erf dient te geschieden vanaf de Molenweg.
2. De parkeernorm is 1,4 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat 22 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Als een parkeerkelder onder het gebouw wordt gemaakt dan wordt voor de inrichting en maatvoering verwezen naar NEN 2443.
3. Het lijkt dat er een muur om het pand heen komt. Mogelijk zijn er meerdere bouwpeilen nodig voor de begane grond. Het maaiveld loopt vanaf de Molenweg af naar de Smidsweg.
4. Het dakwater moet op eigen terrein worden opgevangen en worden geïnfiltreerd.
5. Het vuilwater dient op één plek te worden aangesloten op het gemeentelijk riool in de Smidsweg door middel van een aansluiting met bijv. rond 200 buis op de inspectieput.
6. In de bocht dient geen opgaand groen te worden aangebracht of bomen te worden gepland in verband met het zicht voor het verkeer.
7. Er moet vroegtijdig een bouwterreininrichting worden aangeleverd waarbij uitgangspunt moet zijn dat er van binnenuit wordt gebouwd en er geen mogelijkheid is om een bouwkraan op de openbare weg te plaatsen. Ook keten moeten op eigen terrein worden opgebouwd.
8. Alle kosten voor de aanpassing en het herstel van het openbaar gebied komen voor rekening van de exploitant. Wij gaan er vanuit dat er een exploitatieovereenkomst wordt afgesloten".

Bij verdere correspondentie met aanvrager na besluitvorming door uw college, zal het advies van het team WRV worden meegenomen.

Effecten:

Met dit rapport komen tot een vervolgstap voor de ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende locatie

Planning:

Zodra aan alle voorwaarden genoemd in uw concept-besluit wordt voldaan, kan via een door de aanvrager in te schakelen adviesbureau een voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en ter toetsing worden ingediend bij de gemeente.

Financiële consequenties:

De kosten voor planherziening, de kosten gemoeid met noodzakelijk geachte aanpassingen aan het openbaar gebied evenals eventueel uit te betalen planschadevergoedingen komen voor rekening van de aanvrager.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Te zijner tijd komen er juridisch gezien, tijdens de noodzakelijke procedure tot planherziening inspraakmogelijkheden, zijn er mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan en staan er voor belanghebbenden eventueel beroepsmogelijkheden bij de Raad van State open.

Na vaststelling van de planherziening, staan er bovendien nog bezwaar- en beroepsmogelijkheden open tegen het nadien ingediende verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor het bouwen van het appartementencomplex.

Informatisering / Automatisering:

Niet als gevolg van deze nota. Wel moet er, als het zover komt, een digitaal raadpleegbare planherziening komen.

Burger- en overheidsparticipatie:

Er zal een inspraakprocedure worden doorlopen waarin er – bij voorkeur op initiatief van de aanvrager (waarbij de gemeente aanschuift) - mogelijkheden zijn om een informatieavond voor direct omwonenden en andere belanghebbenden te organiseren.

Communicatie:

Vooralsnog zal er uitsluitend met de aanvrager en diens architect worden gecommuniceerd als gevolg van deze nota.

Overige consequenties:

n.v.t.

BIJLAGE

Advies betreffende schetsontwerp appartementencomplex hoek Smidsweg-Molenweg te Nijverdal gemeente Hellendoorn. 31 maart 2015.

Stedenbouwkundig ruimtelijke overwegingen.

Bij de vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan Nijverdal-centrum is raadsbreed een motie aangenomen die het college opdracht gaf om "een positieve grondhouding aan te nemen wanneer plannen voor ontwikkeling op de genoemde locatie (Broeks) worden ingediend, daarbij te denken in kansen en mogelijkheden en niet vanuit de restricties in het bestemmingsplan".

De achtergrond van de motie was gelegen in de discussie rondom volume en woningtypen op de gronden van de locatie Broeks.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de nieuwe beleidslijn dat buiten het echte kernwinkelgebied geen medewerking meer zou worden verleend aan nieuwe grootschalige gebouwen ten behoeve van appartementen omdat er naar het oordeel van het college al een overaanbod van niet verkochte of verhuurde appartementen is en het van belang is dat, als er al ruimte is voor uitbreiding van appartementen, dat zal moeten plaatsvinden in het kernwinkelgebied van Nijverdal.

Deze beleidslijn had als gevolg dat op de locatie Broeks alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, terwijl initiatiefnemer op de locatie Broeks er (al jaren) vanuit ging dat medewerking zou worden verleend aan de bouw van appartementen.

Ter uitvoering van de motie heeft een overleg plaatsgevonden tussen Broeks en adviseurs en wethouder Walder en adviseurs.

In dat overleg werd door de architect van Broeks een plan gepresenteerd dat zich voor het grootste gedeelte kenmerkte door een volume in vier bouwlagen met op de aansluiting op het bestaande blokje aan de Smidsweg een blokje in drie bouwlagen en over een groot deel van het volume in vier lagen een terug liggende vijfde bouwlaag.

Omdat voorafgaande aan het overleg geen inzicht was gegeven in het gepresenteerde schetsplan werd tijdens het overleg alleen een eerste spontane reactie gegeven. Opgemerkt werd wel dat vijf lagen in de ruimtelijke context veel te hoog is, dat het plan onvoldoende geleed is en zich daardoor teveel als een bouwmassa presenteert en dat de architectuur in de dorpse context wel erg stedelijk is.

Teneinde te komen tot een voor zowel opdrachtgever als gemeente acceptabel plan werd besloten dat in klein comité, architect, stedenbouwkundige en ambtelijk projectleider aangevuld met de rayonarchitect van het Oversticht in een ontwerpessie getracht zou worden het plan nader uit te werken waarbij zowel stedenbouwkundige aspecten, volume, parcelering en architectuur in samenhang zouden worden besproken.

Om duidelijkheid te krijgen over de maximale hoogte van het complex is in een overleg met de wethouder doorgesproken hoeveel bouwlagen acceptabel zijn. De conclusie van dat overleg was dat ook de wethouder het standpunt deelt dat uit stedenbouwkundig ruimtelijke overwegingen in de context van de omgeving vijf bouwlagen niet acceptabel is.

Via een mail van 21 januari heeft de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente dit medegedeeld aan de architect van Broeks, Edwin van Elk.

In een open en vruchtbaar overleg op 27 januari 2015 is gezamenlijk gekozen voor een stedenbouwkundige opdeling van het volume in vier meer zelfstandige volumes met een eigen architectonische uitstraling die stedenbouwkundig, door subtiele verdraaiingen, hun eigen positie krijgen in een variatie van twee en drie bouwlagen met kap en een hoogteaccent in vier lagen in de as van de Smidsweg. De twee en drie lagen en het

hoogteaccent van vier lagen zijn georiënteerd op de Molenweg en Smidsweg, aan de "achterzijde" van de blokken is ruimte geboden om de kap plat uit te voeren waardoor er sprake is van een vierde laag.

Met het nu ingediende plan kan stedenbouwkundig ruimtelijk in grote lijnen worden ingestemd. De blokken hebben een meer zelfstandige positie gekregen, de vijfde laag is vervallen en er is gekozen voor een variatie in goothoogte en hoogte terwijl op de hoek Smidsweg-Molenweg een hoogte accent is aangebracht die past binnen daar aanwezige grotere open ruimte.

Twee aspecten vragen nog extra aandacht. In de opbouw van de volumes is het in samenhang met de omgeving dringend gewenst om het eerste blokje aan de Molenweg te verlagen naar twee lagen met kap.

Daarnaast is het onduidelijk of dit blokje wel drie meter uit de perceelgrens staat conform de standaard regeling zoals in alle bestemmingsplannen van de gemeente Hellendoorn is opgenomen. Het lijkt of er al wordt geanticipeerd op de mogelijkheid om te bouwen op de perceelgrens omdat er meer ruimte nodig is voor het plan dan dat het huidige perceel biedt. Dat is een onjuiste benadering, bebouwing op een perceel dient rekening te houden met de regels zoals in een bestemmingsplan zijn opgenomen.

Tenslotte moet de vraag of er appartementen op deze plaats kunnen worden gebouwd in het kader van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Hellendoorn, passend binnen het Provinciaal beleid, nog worden beantwoord. Daarbij speelt ook de duurzaamheidsladder een belangrijke rol.

Cees Grit Stedenbouwkundige.

Welstand/Architectuur.

Voor het centrum van Nijverdal is het beeldkwaliteitplan "Centrum Nijverdal bekend kleur" het toetsingskader voor wat betreft de vormgeving van nieuwe bouwinitiatieven. Voor de twee straten zijn binnen dit beeldkwaliteitplan "Bouwstenen voor de architectuur" opgesteld.

Voor de Smidsweg geldt het wensbeeld om het gevarieerde karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing verder te versterken. Dit door de huidige ruimtelijke opzet, kleinschaligheid en diversiteit te bewaken en verder te versterken. Hier wordt beoogd met kleinschalige bebouwing de straat te volgen en te versterken. Uitgangspunt is het individuele karakter van de (bestaande) bebouwing te bewaken. Bebouwingsaccenten zijn hier mogelijk om de hoekpunten van het centrum te markeren. Aandacht wordt er gevraagd voor de rooilijnen.

In het beeldkwaliteitplan is voor de Molenweg het wensbeeld; door middel van bebouwing de weg te versterken. Deze bebouwing sluit qua maat en schaal op elkaar aan. Nieuwe bebouwing dient te worden geknipt om individuele panden te creëren, dit in plaats van de horizontale lagen zichtbaar te maken. Bij hogere bebouwing dient de bovenste laag terug gelegd te worden van de straat. Dit om hoge bouwwanden aan de straat te voorkomen. Een bebouwingsaccent op de kruising met de Smidsweg is wenselijk. Individuele bebouwing dient te worden geaccentueerd. Diversiteit in dakbeëindigingen en materiaal- en kleurgebruik is hier het uitgangspunt

Het voorliggende ontwerp sluit aan op een aantal uitgangspunten van het geldende beeldkwaliteitplan. Wat opvalt is dat de verschijningsvorm niet refereert aan bestaande bebouwing binnen de kern van Nijverdal of van die in de directe omgeving. Dit komt o.a. door de hoogte van het bouwwerk en door de dak- en gevelbeëindigingen. De hoogte van het nieuwe bouwwerk wordt benadrukt, in plaats van het ontwerp op de vormgeving van de

omgeving af te stemmen. Hoewel het bouwplan opgedeeld is in kleinere delen, zoals beoogd in het beeldkwaliteitplan, komt het geheel door de gekozen vormgeving nog teveel als één object over.

Een hoogteaccent is binnen het beeldkwaliteitplan wenselijk ter plaatse van de Smidsweg hoek Molenweg. De vraag kan gesteld worden of een tweede accent aan de Smidsweg ter plaatse van het garagebedrijf voor Nijverdal passend is. Een hoogteaccent ter plaatse van het garagebedrijf, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan, lijkt met het voorliggende bouwplan niet dan meer wenselijk.

Het bouwplan sluit qua situering en rooilijnen goed aan op de plaatselijke situatie. Ook de inbedding op maaiveldniveau heeft voldoende kwaliteit voor deze locatie.

Opmerkingen kunnen er nog gemaakt worden over de vormgeving van de zijgevels. Hier lopen verschillende bouwvolumes in elkaar over zonder dat hier architectonisch op wordt gereageerd. Volumes met kappen en dakopbouwen lijken in één lijngeplaatst te zijn waar het gebruikelijk is dat elk zijn eigen positie ten opzichte van de ander. De zijgevels zijn mede hierdoor te grootschalig (te hoog en breed) voor de omgeving. Zo ook bij de vormgeving van de achtergevel. Deze is nog niet ontworpen, maar uit de vormgeving van de zijgevels blijkt dat hier nog een ontwerpslag gemaakt moet worden. Daarbij zal de achtergevel, door de hoogte van de gevel, duidelijk zichtbaar zijn in de omgeving. Ook hierom is het gewenst de vormgeving er van aan de maat en schaal van de omgeving aan te laten sluiten.

Herman Dekkers Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Oversticht