

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT01523



Datum vergadering:

27 MEI 2014

Nota openbaar: Ja

► **Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijverdal Centrum**

Advies:

1. In te stemmen met:
 - a. de beoordelingsnotitie Bijlage I 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen");
 - b. het bijgevoegde raadsvoorstel en -besluit 14INT01474.
2. De Commissie grondgebied op 18 juni 2014 om advies te vragen
3. De raad voor te stellen:

Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum(NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-VG01) als volgt vast te stellen:

 - a. De voorgestelde wijzigingen uit de bijlage I 14UIT05101 door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 - b. Voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
 - c. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
 - d. Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM.VG01 en met de ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2013-11-01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Voor het centrumgebied wordt een nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld.

Binnen de gebiedsbegrenzing van het totale centrumplan worden 4 gebieden gehanteerd:

- 1 Kernwinkelgebied.
- 2 Aanloopgebied Grotestraat west.
- 3 Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.
- 4 Overig gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal centrum heeft vanaf zaterdag 8 maart 2014 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn integraal opgenomen en beoordeeld in de bijbehorende Bijlage I 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Het betreffen voornamelijk zienswijzen tegen het niet hernieuwd opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Deze zienswijzen worden in de bijlage weerlegd vanuit de gemaakte beleidskeuzes en de individuele concrete situatie.

Verder betreffen de zienswijzen enkele verzoeken tot verbetering en/of aanpassing van de regels vanuit instanties of belangenverenigingen. Tot slot gaat het om enkele zaken op perceelsniveau die individueel zijn beoordeeld en soms wel, soms niet zijn overgenomen, zoals voorgesteld in de bijlage.

Tot slot zijn een aantal relatief ondergeschikte ambthalfve wijzigingen doorgevoerd zoals formulering ter verduidelijking van de regels en verder op perceelsniveau enkele actualiseringen op basis van het huidige gebruik.

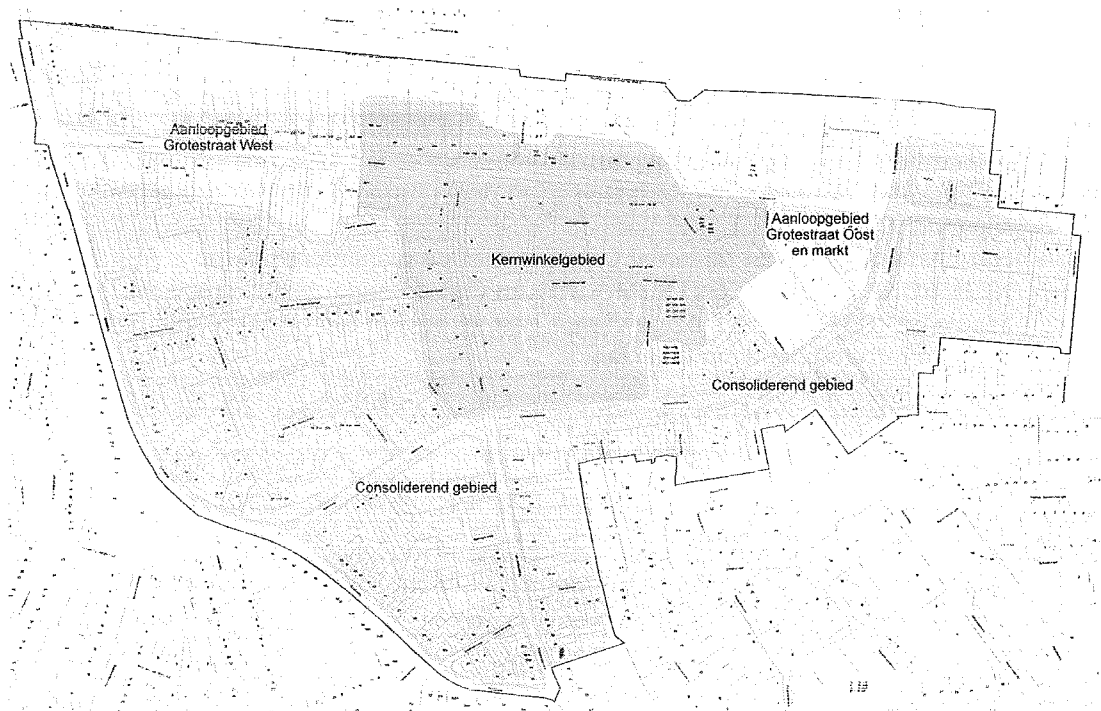
Aanleiding:

Nieuw bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Centrum Nijverdal" dateert van juli 2004. De levensduur van 10 jaar voor dit bestemmingsplan loopt juli 2014 af. Voor het centrumgebied wordt een nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld. Het centrumplan uit 2004 heeft een goede basis gelegd voor de centrumstructuren van Nijverdal. Vanwege ontwikkelingen in de samenleving, de huidige marktomstandigheden, de gevolgen van de economische crisis en de inzichten vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie "Natuurlijk Avontuurlijk" zijn de gebiedsbegrenzings van de centrumzones, de functionele invulling ervan en de bouwvolumes tegen het licht gehouden om er voor te zorgen dat de dynamische gebieden in het centrum actueel worden gehouden.

Binnen de gebiedsbegrenzing van het totale centrumplan worden 4 gebieden gehanteerd:

- 1 Kernwinkelgebied.
- 2 Aanloopgebied Grotestraat west.
- 3 Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.
- 4 Overig gebied.



Niet terugkomen wijzigingsbevoegdheden Woningbouwontwikkeling

In het nieuwe bestemmingsplan Centrum Nijverdal zijn de wijzigingsbevoegdheden uit 2004, die woningbouw ontwikkeling mogelijk maakten, op een beperkt aantal uitzonderingen niet terug gekomen.

Deze locaties hebben in 2004 een bestemming gekregen op basis van het destijds bestaande gebruik met daarbij een ontwikkelrichting naar woningbouw (wijzigingsbevoegdheid).

Een wijzigingsbevoegdheid betekent dat het college van burgemeester en wethouders na een beoordeling van de plannen medewerking "kunnen" (dus niet "moeten") verlenen. De nadruk ligt bij deze bevoegdheid op "kunnen", aangezien het college bij het niet aansluiten van het bouwplan bij het gemeentelijk beleid ook de bevoegdheid heeft om geen medewerking te verlenen.

Gezien de verandering in de woningmarkt zijn de destijds opgenomen woningbouw ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid niet meer actueel. Het betreffen veelal locaties met een te groot aantal geplande woningen met een beoogde grootschaligheid, in volumes en

hoogtes die niet meer passen in de huidige markt. De huidige markt vraagt om meer grondgebonden woningen en nog maar zeer beperkt in appartementenvorm.

Dit betekent niet dat op deze locaties geen ontwikkeling meer mogelijk is. De locaties blijven wel in beeld en waar gesprekken worden gevoerd zullen deze worden voortgezet. Het is gewenst en van belang vanuit de (beperkte) behoefte de juiste ontwikkeling met het juiste product op de juiste plek te laten landen.

Het plan kent vier uitzonderingen waar woningbouwontwikkeling mogelijk blijft. Deze locaties betreffen:

- Herontwikkeling Van den Steen van Ommerenstraat.
Bij recht toelaten van het bestaande aantal van 38 woningen dat destijds gesloopt is teneinde de realisering van de tunnel voor de verlegde rijksweg 35 en het spoor, in het kader van het Combi-plan, mogelijk te maken.
- Herontwikkeling Hendrik Wormserlocatie.
In stand houden Uitwerkingsplicht voor 19 woningen (nakoming contractuele verplichting met projectontwikkelaar Ter Steege uit Rijssen).
- Ontwikkelen perceel tussen "De Koning" en de "Keizer" aan het Keizerserf.
Er is één nieuwe wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004".
In het gebied centrum 2 is voor de percelen tussen het pand "De Koning" (= pand op de zuid-/oosthoek van het Keizerserf/Constantijnstraat en het pand "De Keizer" (pand van de Woningstichting op de noord-/oosthoek Keizerserf/Willem Alexanderstraat) één wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van een schriftelijke toezegging d.d. 13 jui 2004, nr. 04.4452 (b&w-besluit 04.4446 d.d. 27 april 2004, instemming commissie grondgebied 26 april 2004) bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004".
- aan het perceel Grotestraat 13 te Nijverdal, zijnde het oorlogsmuseum en voormalig bibliotheek, op basis van contractuele verplichtingen de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 32 appartementen in drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag terug te laten komen.

Bouwvolume

Ten behoeve van de belevingswaarde en de kwaliteit van het kernwinkelgebied wordt het stedelijk karakter van het kernwinkelgebied overeind gehouden in het nieuwe centrumplan. De beperkte behoefte aan appartementen wordt voorgestaan om te laten landen in het kernwinkelgebied om zo de gewenste kwaliteit en belevingswaarde te bewerkstelligen.

Hoogbouw buiten de centrumring vormt indirecte aantasting van de beoogde kwaliteit in het centrum (kernwinkelgebied) van Nijverdal, doordat beperkte behoefte maar één maal kan worden gerealiseerd.

In het kernwinkelgebied zijn ontwikkelingen veelal mogelijk door hoogbouw. Indien dit elders ook mogelijk blijft beconcurrereert dit deze mogelijkheden en kan dit de ontwikkeling van het kernwinkelgebied frustreren.

De bestaande hoogtes worden in het nieuwe centrumplan net zo geregeld als dat dit in het bestemmingsplan van 2004 is gedaan. Dit geldt ook voor de vier bovengenoemde ontwikkelgebieden.

In de aanloopgebieden wordt het bouwvolume van 4 naar 3 lagen teruggebracht, hetgeen meer inspeelt op bijgestelde aantal nieuw toe te voegen woningen en meer grondgebonden ontwikkelingen. Een ontwikkeling die ook door een deel van de markt, de bouwondernemers, op verschillende plekken wel wordt onderkend, Een goed voorbeeld is de westzijde van het marktplein en de oude Rabobank waar door de ontwikkelaar inmiddels een grondgebonden ontwikkeling wordt voorgestaan.

Flexibiliteit

Bij de voornoemde keuzes zijn per gebiedszone algemene doelstellingen verwoord:

Binnen het kernwinkelgebied staat het vergroten van de belevingswaarde van het centrum centraal door onder andere de concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied.

In het aanloopgebied Grotestraat (west) wordt verruiming van functies geboden in de ambachtelijke, toeristische, leisure en dagrecreatieve sfeer ter versterking van de beoogde verbinding tussen de paarse poort en het centrum, mag de aanwezige detailhandel blijven zitten, worden er geen nieuwe winkels toegestaan en wordt ruimte geboden voor de horeca (conform omgevingsvisie).

In het aanloopgebied Grotestraat (oost) en de markt wordt verder ingestoken op de ontwikkeling van het zakelijk centrum, dienstverlening en horeca (conform huidig bestaand centrumplan). Verder geldt hier ook dat de aanwezige detailhandel mag blijven zitten en er geen nieuwe winkels worden toegestaan.

Het overig gebied, buiten de dynamische centrumgebieden, kent hoofdzakelijk een woonfunctie met een enkel gemengd gebied cq straat en wordt op basis van het huidige gebruik conserverend bestemd.

In de basis wordt in de dynamische centrumgebieden alles geregeld in drie bestemmingen. Elk gebied kent zijn eigen bestemming (C1, C2, C3), waarbinnen alles mogelijk wordt gemaakt wat binnen dat aanloopgebied of kernwinkelgebied gewenst is. Op deze manier wordt maximale flexibiliteit geboden door per gebied alle ruimte te bieden binnen één bestemming.

Verder wordt door het niet laten terugkomen van de wijzigingsbevoegdheden uit 2004 maximale flexibiliteit gegeven aan de bevoegdheid van de raad waarbij deze t.z.t. kan oordelen of een concreet woningbouw plan op een bepaalde plek gewenst is en daarbij niet gebonden is aan lijsten met woningbouwplannen voor de toekomst. Eventuele plannen zullen worden beoordeeld aan het gemeentelijk beleid en wanneer deze passend zijn met een afzonderlijke planherziening worden mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal centrum heeft vanaf zaterdag 8 maart 2014 voor zes weken ter inzage gelegen.

Relevante eerdere besluiten:

13INT04128- 10-12-2013: Hoofduitgangspunten actualisering Centrumplan Nijverdal 2014

14INT00717- 25-02-2014: Ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Centrum

Doelstelling:

Komen tot een actueel bestemmingsplan voor Nijverdal centrum.

Oplossing:

Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn integraal opgenomen en beoordeeld in de bijlage 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Het betreffen voornamelijk zienswijzen tegen het niet hernieuwd opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Deze zienswijzen worden in de bijlage weerlegd vanuit de gemaakte beleidskeuzes en de individuele concrete situatie. Voorgesteld wordt deze zienswijzen, op basis van de in de bijlage aangedragen argumentatie ongegrond te verklaren.

Verder betreffen de zienswijzen enkele verzoeken tot verbetering en/of aanpassing van de regels vanuit instanties of belangenverenigingen. Tot slot gaat het om enkele zaken op perceelsniveau die individueel zijn beoordeeld en soms wel, soms niet zijn overgenomen, zoals voorgesteld in de bijlage.

Tot slot zijn een aantal relatief ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd zoals formulering ter verduidelijking van de regels en verder op perceelsniveau enkele actualiseringen op basis van het huidige gebruik.

wordt ingediend bij de Voorzitter van genoemde afdeling. In dat geval, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak van die Voorzitter.

Informatisering / Automatisering:

Het betreft een digitaal bestemmingsplan opgesteld volgens wettelijk vastgestelde standaarden. Het bestemmingsplan zal komen te staan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burger- en overheidsparticipatie:

In de voorbereiding is er in januari 2014 een informatieavond georganiseerd voor bewoners, ondernemers en belangstellenden, waarbij alle ondernemers persoonlijk zijn uitgenodigd. Voor het overige wordt nu de wettelijk vastgestelde procedure doorlopen.

Communicatie:

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

De ter inzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via:

- Hellendoorn Journaal
- Gemeentelijke website (www.hellendoorn.nl)
- Landelijke website ro-online (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Overige consequenties:

n.v.t.

U wordt geadviseerd:

1. In te stemmen met:
 - a. de beoordelingsnotitie Bijlage I 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen");
 - b. het bijgevoegde raadsvoorstel en –besluit 14INT01474.
2. De Commissie grondgebied op 18 juni 2014 om advies te vragen
3. De raad voor te stellen:
Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum(NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-VG01) als volgt vast te stellen:
 - a. De voorgestelde wijzigingen uit de bijlage I 14UIT05101 door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 - b. Voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
 - c. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
 - d. Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM.VG01 en met de ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2013-11-01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Effecten:

Actueel bestemmingsplan met flexibiliteit in de dynamische centrumgebieden en meer conserverend van aard in de overwegende gemengde woongebieden buiten de centrumgebieden (aanloop- en kernwinkelgebied).

Planning:

- Behandeling commissie grondgebied van 18 juni 2014.
- Vaststelling bestemmingsplan in de raad van 1 juli 2014.
- Na de gewijzigde vaststelling zal de provincie Overijssel over de wijzigingen worden geïnformeerd. De provincie heeft 6 weken de tijd te reageren.
- Vervolgens wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zo snel mogelijk voor 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële consequenties:

1. Er is, gezien het karakter van dit bestemmingsplan, geen exploitatieplan nodig.
2. Voor zover nodig, zullen er bij ontwikkeling van bouwplannen anterieure overeenkomsten worden afgesloten omtrent de exploitatie alsmede planschadeverhaalsovereenkomsten. In het uiterste geval dat er geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten, kan alsnog een exploitatieplan door de raad worden vastgesteld, echter dit is geen uitgangspunt op voorhand.
3. Op voorhand wordt ingeschat dat er geen planschade ontstaat. In geval er omgevingsvergunningen worden verleend voor het binnen- of buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, zullen waar nodig planschadeverhaalsovereenkomsten worden afgesloten.

Personele consequenties:

De uren van de herziening zijn opgenomen in het werkplan.

Juridische consequenties:

Een eventueel ingediend beroep heeft geen schorsende werking. Het bestemmingsplan treedt derhalve in werking zes weken na ter visie legging, tenzij er - gelijk met het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag - een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van het bestemmingsplan