

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT00717



Datum vergadering: 25 FEB. 2014

Nota openbaar: Ja

► **Onderwerp:** **Ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Centrum**

4.

Advies:

1. Instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Centrum.
2. Het ontwerpbestemmingsplan zsm na uw instemming gedurende zes weken ter visie leggen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan om advies voorleggen aan de commissie grondgebied.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is op 6 juli 2004 door de raad vastgesteld. Een actualisering hiervan dient vóór 6 juli 2014 door de raad te worden vastgesteld.

Op dinsdag 3 december 2013 zijn - tijdens een themasessie - de hoofduitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum aan uw college van B&W gepresenteerd. Bij besluit van 10 december 2013, nummer 13INT04128, hebt u ingestemd met deze hoofduitgangspunten. U besloot ook om de hoofduitgangspunten opiniërend voor te leggen aan de commissie grondgebied, de hoofduitgangspunten actief te communiceren en een inloopbijeenkomst te (laten) houden.

Conform uw besluit:

- a. zijn deze hoofduitgangspunten op woensdagavond 8 januari 2014 tijdens een openbare vergadering opiniërend voorgelegd aan de commissie grondgebied;
- b. is een perscommuniqué opgesteld en naar de media gezonden;
- c. is op dinsdagavond 21 januari 2014 een goed bezochte inloopbijeenkomst gehouden waarvoor ruim 200 ondernemers in het centrum van Nijverdal persoonlijk per brief zijn uitgenodigd. Dat geldt ook voor de circa 15 eigenaren van percelen waarvoor in het vorige bestemmingsplan nog een ontwikkelingsmogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn in het nieuwe plan geschrapt. Ontwikkeling van deze percelen is nog wel mogelijk, mits goed onderbouwd én passend in de gemeentelijke beleidskaders, via een afzonderlijke planherziening;
- d. is voortvarend gewerkt aan het (geheel in eigen beheer) opstellen van een ontwerpbestemmingsplan conform de door u vastgestelde hoofduitgangspunten. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt, na uw instemming, in procedure gebracht.
- e. voorts wordt het ontwerpbestemmingsplan op 9 april 2014 om advies voorgelegd aan de commissie grondgebied.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is op 6 juli 2004 door de raad vastgesteld. Een actualisering hiervan dient vóór 6 juli 2014 door de raad te worden vastgesteld.

Relevante eerdere besluiten:

Hoofduitgangspunten actualisering Centrumplan Nijverdal 2014, 13int04128

Doelstelling:

Komen tot een goed, voorwaardenscheppend ontwerpbestemmingsplan voor Nijverdal Centrum in lijn met de door u vastgestelde hoofduitgangspunten.

Oplossing:

Na een themasessie op 3 december 2013, hebt u op dinsdag 10 december 2013:

1. ingestemd met de hoofduitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum;
2. besloten deze hoofduitgangspunten opiniërend voor te leggen aan de commissie grondgebied tijdens een openbare vergadering op 8 januari 2014;
3. besloten deze hoofduitgangspunten en voorgenomen veranderingen actief te communiceren en een inloopbijeenkomst te organiseren.

Opiniërende behandeling in commissie grondgebied.

De hoofduitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" zijn, conform uw besluit van 10 december 2013, op 8 januari 2014 opiniërend besproken in de commissie grondgebied.

U besloot op 10 december 2013, gelet op:

- veranderde omstandigheden (m.n. de economische crisis en veranderde demografische ontwikkelingen);
- afspraken met de provincie over de Woonvisie om het aantal te bouwen woningen terug te dringen,

om in het centrumplan alle wijzigingsbevoegdheden met ontwikkelingsmogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen waren, te schrappen.

In de commissie grondgebied van 8 januari jl. is gevraagd om een toelichting ten aanzien van de status van de woningbouwontwikkelingen die veranderen in het nieuwe bestemmingsplan Nijverdal Centrum.

in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Nijverdal bestaat het voornemen om alle wijzigingsbevoegdheden, die woningbouw ontwikkeling mogelijk maakt te schrappen.

Deze locaties hebben in 2004 een bestemming gekregen op basis van het bestaande gebruik destijds met daarbij een ontwikkelmogelijkheid naar woningbouw (wijzigingsbevoegdheid). Een wijzigingsbevoegdheid betekent dat het college van burgemeester en wethouders na een beoordeling van de plannen medewerking "kán" (dus niet moet !) verlenen.

Gezien de verandering in de woningmarkt, zijn de destijds opgenomen woningbouwontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheid niet meer actueel. Er is geen behoefte meer aan grootschaligheid met veel volume en grote aantallen woningen.

De locaties met wijzigingsbevoegdheden betreffen:

Te schrappen wijzigingsbevoegdheden (B&W kán medewerking verlenen geen verplichting)

Plan Bos/Ros (hoek Grotestraat/De Joncheerelaan).

Plan Broeks (hoek Molenweg-Smidsweg).

Plan Hofman (hoek Nijveldserf Molenweg).

Herontwikkeling woning Poorterman Groen van Prinstererstraat 34 + gebied achter de Hema.

Plan Jacob van Houtestraat fysiotherapie Schutten.

Herontwikkeling markt (west- en oostzijde),

Herontwikkeling oude bibliotheek (Grotestraat).

Dit betekent nadrukkelijk niet dat hier geen ontwikkeling meer mogelijk is. De locaties blijven wel in beeld en daar waar gesprekken over ontwikkeling zijn gevoerd, worden deze gesprekken voortgezet. Het gaat er om, om de juiste ontwikkeling te realiseren vanuit de behoefte, met de juiste procedure op de juiste plek.

Eventuele plannen zullen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid en wanneer deze passend worden geacht, met een afzonderlijke planherziening mogelijk worden gemaakt.

Het plan kent drie 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 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", is de gemeente onder voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan het wijzigen ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van de geldende bestemming voor deze percelen op basis van een integraal plan voor alle genoemde percelen dat voorziet in vervangende commerciële ruimtes op de begane grond, met daarboven maximaal 33 appartementen (inclusief vervanging bestaande woningen) waarbij het geheel zal worden gebouwd in drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag en waarbij voldaan moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

In de commissie grondgebied van 8 januari jl. is voorts gevraagd om een toelichting ten aanzien van het vrijlaten van vierkantemeters detailhandel in het kernwinkelgebied in relatie tot supermarkten. Hierop kan de volgende, verduidelijkende reactie worden gegeven:

Het loslaten van maximaal 600 m² winkeloppervlak in het kernwinkelgebied gaat uit van het principe dat *grotere winkels in het kernwinkelgebied in beginsel niet bedreigend zijn voor een vitaal en levendig centrum van Nijverdal.*

Het is veel meer noodzakelijk om, ter bevordering van de concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied:

- te zorgen dat het winkelgebied "gevuuld" is en niet zozeer om te reguleren met welk type van detailhandel dat vullen plaatsvindt;
- een zodanige regulering op te nemen voor de gebieden buiten het kernwinkelgebied, dat zich daar geen nieuwe kleinschalige detailhandel vestigt.

Hierdoor wordt ingespeeld op de veranderende marktomstandigheden en veranderende winkelconcepten, zoals shop in shop, dumpstores en outletwinkels waarmee winkelvloeroppervlaktes groter worden.

Het loslaten van het maximale winkeloppervlak van 600m² zou in theorie kunnen betekenen dat ook supermarkten zich in het centrum kunnen vestigen. Supermarkten willen echter tegenwoordig al snel beduidend meer dan 1000 m² winkeloppervlak; in het kernwinkelgebied ligt dat niet voor de hand want daar zijn de bestaande panden, gezien de kleinschaligheid, niet geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

Bijvoorbeeld in het complex de Noordkamp, gelegen net buiten het kernwinkelgebied, is qua omvang een winkeloppervlak beschikbaar voor bijvoorbeeld grootschalige detailhandel zoals een supermarkt, doch diverse supermarktformules zijn er de afgelopen jaren niet in geslaagd het complex succesvol te exploiteren.

Conclusie is dat er in het kernwinkelgebied in beginsel ook ruimte komt voor supermarkten, los van het antwoord op de vraag of dit reëel is of niet. In het kernwinkelgebied zullen hierdoor meer kansen ontstaan voor nieuwe winkelconcepten.

Tot slot: in de gebieden die niet tot het kernwinkelgebied behoren, is detailhandel alleen toegestaan vanuit panden die voor detailhandel worden gebruikt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan. Deze detailhandel is met een specifieke aanduiding op de kaart bestemd. Voor supermarkten is een specifieke aanduiding "dhg" (detailhandel grootschalig) opgenomen, met een juridische regeling die is gebaseerd op een uitspraak van de Raad van State over het winkelcomplex aan de Smidsweg 7 te Nijverdal (waar ondermeer de supermarkt Supercoop, een Actionwinkel en een Sport2000-winkel zijn gevestigd, (voor meer details, zie verderop in deze nota). Op andere locaties kan, gezien de ruimtebehoefte van supermarkten, geen nieuwe supermarkt gevestigd worden.

Actieve communicatie en Inloopbijeenkomst

Na opiniërende behandeling in de commissie grondgebied, is een perscommuniqué gezonden naar de media. Op diverse websites en ondermeer in dagblad Tubantia hebben artikelen gestaan over de hoofduitgangspunten voor het nieuwe centrumplan.

Op 21 januari jongstleden is een goed bezochte inloopbijeenkomst gehouden. Ruim 200 ondernemers in het centrum van Nijverdal zijn, door middel van een persoonlijke op naam gestelde brief, geïnformeerd over de hoofduitgangspunten van het nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan; tevens werd men uitgenodigd om een door de gemeente georganiseerde inloopbijeenkomst bij te wonen.

Om exact dezelfde redenen waarom de wijzigingsbevoegdheden worden geschrapt, zijn ook de hoogteaccenten die in het vorige bestemmingsplan mogelijk waren gemaakt, geschrapt omdat ook deze gepaard gingen met een potentiële toename van het aantal woningen.

Er is naar betreffende eigenaren nadrukkelijk gecommuniceerd, dat ontwikkelingen op deze locaties mogelijk zijn, mits goed onderbouwd én passend in de gemeentelijke beleidskaders, alleen nog via afzonderlijke herzieningen van de bestemmingsregeling.

In verband met het vorenstaande, zijn ook alle eigenaren (circa 15) van percelen waarop in het vorige bestemmingsplan nog een wijzigingsbevoegdheid zat met ontwikkelingsmogelijkheden, via een afzonderlijke, op naam gestelde brief persoonlijk en expliciet over dit voornemen geïnformeerd; tevens werden ook zij uitgenodigd om de door de gemeente georganiseerde inloopbijeenkomst bij te wonen.

In de afgelopen weken is - conform de door u vastgestelde hoofduitgangspunten - een ontwerpbestemmingsplan opgesteld bestaande uit een beschrijvende toelichting, juridisch bindende regels én een juridisch bindende verbeelding.

Ontwerpplan vooruitlopend op advies commissie grondgebied ter visie leggen.

Gezien het belang van het nieuwe centrumplan, wordt over dit ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijk advies gevraagd aan de commissie grondgebied tijdens de eerstvolgende vergadering op 9 april a.s. Wel wordt het ontwerpplan na instemming van het college van B&W, vooruitlopend op het advies van de commissie grondgebied al ter visie gelegd! De reden hiervoor is dat het anders, gezien de wettelijk voorgeschreven procedure, niet lukt uiterlijk vóór 6 juli 2014 een nieuw bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen. Met eventuele op- of aanmerkingen van de commissie kan dan bij de vaststelling van het plan door de raad, alsnog rekening worden gehouden.

Gebiedsbeschrijving ontwerpplan.

Onder verwijzing naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan, kan de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan als volgt **in hoofdlijnen** worden beschreven.

De onderscheiden gebieden

Binnen de begrenzing van het centrumplan zijn globaal 4 gebieden aan te wijzen:

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

1 Het kernwinkelgebied

Begrenzing (zie afbeelding pagina 12)

U hebt besloten het kernwinkelgebied aan de westzijde wat kleiner te maken dan in het vorige centrumplan: gelet op het gesloten winkelfront, besloot u het winkelgebied aan de Grotestraat aan de westzijde te begrenzen tussen het notariskantoor Snijders en de Gereformeerde kerk. Aan de zuidzijde ligt de begrenzing aan het Keizerserf ter hoogte van het kantoor van Univé en Amikappers, dus tot aan de Molenweg/Constantijnstraat (gelijk aan de begrenzing uit het huidige centrumplan). Vervolgens is het kernwinkelgebied aan de oostzijde aan de Willem Alexanderstraat (inclusief het Huis voor Cultuur en Bestuur) uitgebreid tot aan de Amaliastraat met het nieuwe winkelcomplex Buurstede (waar onder meer winkels als Schuurman schoenen, een outletstore, en apotheek en een hypotheekverstrekker zijn gevestigd en waar binnenkort een ijssalon/chocolaterie wordt gevestigd).

Aan het kernwinkelgebied is de bestemming Centrum-1 toegekend, conform de SVBP2012 (= Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

Bestemmingsomschrijving bestemming "Centrum-1 op hoofdlijnen.

Op gronden met deze bestemming zijn op de begane grond bij recht toegestaan:

- bestaande aantal woningen;
- detailhandel;
- dienstverlening met een baliefunctie;
- maatschappelijke- (waaronder overheid), sociale-, culturele-, levensbeschouwelijke functies;
- horeca. De vestigingsmogelijkheden van horeca worden verruimd t.o.v. het vorige plan, waar alleen daghoreca bij recht was toegestaan. Bij recht is horeca, categorie 1 toegestaan (= horecafuncties die – volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering van de VNG - doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions en vormen van daghoreca)

Bestaande horecafuncties in de categorieën 2 en/of 3 worden positief bestemd (door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding).

Op de verdieping van de gebouwen

- bestaande aantal woningen;
- zakelijke dienstverlening;
- bestaande niet-woonfuncties voor zover aanwezig ten tijde van tervisielegging ontwerpplan.

Toegestane bouwhoogtes

Net als in het huidige centrumplan, is de maximaal toegestane goothoogte 12 m en de maximaal toegestane bouwhoogte 14,5 m (inhoudende maximaal drie bouwlagen met een terugliggende vierde bouwlaag), tenzij anders aangeduid op de verbeelding dan wel de bestaande maatvoering als deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan al meer bedraagt.

Voor het gebied Keizerserf vanaf de Groen van Prinstererstraat/Willem Alexanderstraat tot aan de Molenweg/Constantijnstraat bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 7,5 m en de maximum toegestane bouwhoogte 10,5 m (inhoudende maximaal twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag), tenzij anders aangeduid dan wel de bestaande maatvoering indien die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds meer bedraagt. Hier zitten over het algemeen woningen boven bestaande winkels. Omdat dit gebied buiten het zogenaamde 8tje ligt, wordt hier geen groter bouwvolume nodig geacht/gewenst dat om meer woningen vraagt.

2 Aanloopgebied Grotestraat West

(typering: zoek verbinding met paarse poort, detailhandel afzwakken, horecafuncties)

Begrenzing (zie afbeelding pagina 12)

Het aanloopgebied Grotestraat-West wordt aan de Grotestraat aan de oostzijde begrensd door de lijn tussen het notariskantoor Sniijders en de Gereformeerde kerk, aan de noordzijde door de tunnel behorende bij het Combiplan, aan de westzijde door De Joncheerelaan/Smidsweg (tot en met het horeca-etablisement "De Budde" en aan de zuidzijde door de panden aan de Grotestraat.

Aan het aanloopgebied Grotestraat West is de bestemming Centrum-2 toegekend conform SVBP2012.

Bestemmingsomschrijving Centrum-2 op hoofdlijnen

Op gronden met deze bestemming zijn op de begane grond bij recht toegestaan:

- bestaande aantal woningen;
- detailhandel. Wat betreft detailhandel is het beleid in dit gebied hetzelfde als in het huidige centrumplan waarin dit aanloopgebied naar het kernwinkelgebied nog de bestemming "Gemengd" had: bestaande detailhandel wordt specifiek aangeduid. Net zoals in het huidige centrumplan wordt, daar waar nu geen detailhandel zit, geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan en wordt de specifieke aanduiding detailhandel verwijderd indien een pand al geruime tijd (langer dan twee jaren) niet meer als zodanig wordt gebruikt voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt (met een specifieke aanduiding op de verbeelding) positief bestemd.
- maatschappelijke- (waaronder overheids-), sociale-, culturele-, levensbeschouwelijke functies;
- ambachtelijk verzorgende bedrijven met een maximum bvo van 250 m²
- aan toerisme gelieerde functies en dagrecreatieve concepten. De vestiging van dergelijke functies wordt zoveel mogelijk bevorderd
- horeca. De vestigingsmogelijkheden van horeca worden verruimd t.o.v. het vorige plan. Bij recht is horeca, categorie 1 toegestaan (= horecafuncties die – volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering van de VNG - doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions en vormen van daghoreca) Bestaande horecafuncties in categorieën 2 en/of 3 worden positief bestemd (door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding). Nieuwvestiging van wat zwaardere horeca als café's, cafetaria's (categorie 2) en/of 3 is in het gebied Centrum-2 mogelijk door daartoe met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat dit milieuhygiënisch verantwoord is (m.n. aspecten geluid en geur).

Op de verdieping van de gebouwen

- bestaande aantal woningen;
- zakelijke dienstverlening;
- aan toerisme gelieerde functies en dagrecreatieve concepten;
- bestaande niet woonfuncties voor zover aanwezig ten tijde van tervisielegging ontwerpplan. .

Toegestane bouwhoogtes

De maximaal toegestane goothoogte is 7,5 m en de maximaal toegestane bouwhoogte 10,5 m (inhoudende maximaal twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag), tenzij anders aangeduid op de verbeelding dan wel de bestaande maatvoering als deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan al meer bedraagt. Ook hier zitten over het algemeen functies met daarboven woningen waar geen groter bouwvolume nodig wordt geacht of meer woningen.

3 Aanloopgebied Grotestraat Oost/Markt.

(typering: zakelijk centrum, dienstverlening, horeca)

Begrenzing (zie afbeelding pagina 12)

Het aanloopgebied Grotestraat-Oost/Markt wordt begrensd door het pand van de ABN/AMRO-bank aan de noord-/zuidzijde langs de markt tot aan het nieuw te vestigen Wok-restaurant en vervolgens langs de Constantijnstraat tot aan de Grotestraat.

Aan het aanloopgebied Grotestraat Oost/Markt is de bestemming Centrum-3 toegekend conform SVBP2012.

Bestemmingsomschrijving Centrum-3 op hoofdlijnen.

Op gronden met deze bestemming zijn op de begane bij recht toegestaan:

- bestaande aantal woningen;
- detailhandel. Wat betreft detailhandel is het beleid in dit gebied hetzelfde als in het huidige centrumplan waarin dit aanloopgebied naar het kernwinkelgebied nog de bestemming "Gemengd" had: bestaande detailhandel wordt specifiek aangeduid. Net zoals in het huidige centrumplan wordt, daar waar nu geen detailhandel zit, geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan en wordt de specifieke aanduiding winkel verwijderd indien een pand al geruime tijd (langer dan twee jaren) niet meer als zodanig wordt gebruikt voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt (met een specifieke aanduiding op de verb + overheid-), sociale-, culturele-, levensbeschouwelijke functies
- ambachtelijk verzorgende bedrijven met een maximum bvo van 250 m²;
- persoonlijke en zakelijke dienstverlening (al dan niet met een baliefunctie);
- horeca. De vestigingsmogelijkheden van horeca worden verruimd t.o.v. het vorige plan. Bij recht is horeca, categorie 1 toegestaan (= horecafuncties die – volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering van de VNG - doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions en vormen van daghoreca) Bestaande horecafuncties in categorieën 2 en/of 3 worden positief bestemd (door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding). Nieuwvestiging van wat zwaardere horeca als café's, cafetaria's (categorie 2) en/of 3 is in het gebied Centrum-2 mogelijk door daartoe met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat dit milieuhygiënisch verantwoord is (m.n. aspecten geluid en geur).

Op de verdieping van de gebouwen

- bestaande aantal woningen;
- zakelijke dienstverlening;
- bestaande niet woonfuncties voor zover aanwezig ten tijde van tervisielegging ontwerpplan.

Toegestane bouwhoogtes

De maximaal toegestane goothoogte is 7,5 m en de maximale toegestane bouwhoogte 10,5 m (inhoudende maximaal twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag), tenzij anders aangeduid op de verbeelding dan wel de bestaande maatvoering als deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan al meer bedraagt. Ook hier zitten over het algemeen functies met daarboven woningen waar geen groter bouwvolume nodig word geacht of meer woningen.

4 Overig gebied

(typering overwegend conserverend met wonen en werken).

Begrenzing zie afbeelding pagina 12

In het overig gebied zijn drie belangrijke typen van bestemmingen aanwezig:

1. Gemengd.
2. Maatschappelijk
3. Wonen.

Gemengd

Voor winkels, kantoren, dienstverlening en dergelijke in het overige gebied (dat niet behoort bij de gebieden centrum 1, centrum 2 of centrum 3) geldt de bestemming Gemengd.

Bestemmingsomschrijving Gemengd gebied

Deze is conform de standaard zoals die ook in andere bestemmingsplannen is geregeld.

Voor de supermarkten in het planplangebied (Supercoop, Jumbo, Albert Hein, voormalige Emté), voor zover niet gelegen in het kernwinkelgebied,

(zie het hiervoor daarover gestelde op pagina 2 van deze nota, onder het "kopje" *Opiniërende behandeling in commissie grondgebied*,

geldt een bijzondere regeling.

Deze is afgeleid van de uitspraak van de Raad van State op 13 oktober 2010 over het winkelcomplex aan de Smidsweg 7 (Supercoop, Action en Sport 2000)

Deze supermarkten worden met de specifieke aanduiding dhg (= detailhandel grootschalig) aangeduid. Overigens niet alleen binnen de bestemming "Gemengd", maar ook voor wat betreft de in de bestemming "Centrum-2" gelegen Jumbo-supermarkt), met als omschrijving:

grootschalige detailhandel (dhg), daar waar aangeduid, waaronder wordt verstaan detailhandel in goederen, die vanwege hun ruimtebehoefte niet zijn in te passen in de gebieden "Centrum" en/of "Gemengd", met een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 600 m² per vestiging, waarbij in deze regels mede wordt begrepen:

- supermarkten, met daaraan gelieerde, al dan niet in afzonderlijke units ondergebrachte detailhandelfuncties;
- van de aanwezige detailhandelfunctie deel uitmakende, al dan niet in afzonderlijke units ondergebrachte kantine, magazijn- en kantoorruimte.

De Raad van State verbood het om in een limitatieve opsomming op te nemen wat onder aan een supermarkt gelieerde functies wordt verstaan omdat de zinsnede "aan een supermarkt gelieerde functies" volgens de Raad van State juridisch gezien duidelijk genoeg afgebakend was.

De bestemming Gemengd heeft betrekking op de diverse winkels, kantoren en horeca langs de Smidsweg, de Rijssensestraat, de Molenweg, de Constantijnstraat, de Groen van Prinstererstraat, de Spoelerstraat, de Salomonsonstraat en op het parkeerterrein Nijveldserf. De regeling op de verbeelding en in de regels is vergelijkbaar met die van de bestemming woondoeleinden.

Maatschappelijk

De bestemmingsomschrijving is conform de standaard zoals die ook in andere bestemmingsplannen is geregeld en is van toepassing voor diverse, niet in één van de drie centrumgebieden gelegen gronden (met name kerkgenootschappen, het politiebureau, de schietbaan tussen de Rijssensestraat en de Zonnebloemstraat en het oorlogsmuseum (voormalige bibliotheek).

Wonen.

Aan de woongebieden, zijn de algemeen gehanteerde woonbestemmingen toegekend.

Een paar vermeldenswaardige bijzonderheden over de woonbestemmingen, zijn de navolgende.

Karakteristieke bebouwing:

Wij hebben onze externe stedenbouwkundige, de heer C. Grit, gevraagd om de panden die in het vorige bestemmingsplan als karakteristiek waren aangeduid, te herbeoordelen om te bezien of deze woningen nog als karakteristiek moeten worden aangemerkt en of er nog andere panden als zodanig moeten worden aangeduid. De door hem gemaakte inventarisatie treft u als bijlage behorende bij de regels van het bestemmingsplan aan. De door hem gemaakte beoordeling is één op één in het plan verwerkt.

Wat bijvoorbeeld is gewijzigd, is dat aan de Groen van Prinstererstraat alleen het boerderijtje van de familie Roetman (op nr 20) nog als karakteristiek is bestemd. De twee andere naastgelegen boerderijtjes zijn door verbouwingen zodanig qua karakteristiek aangetast (de wolfseinden bij bijvoorbeeld geheel verdwenen) dat zij volgens de heer Grit niet meer karakteristiek zijn.

Toegevoegd zijn een aantal panden aan de Hendrik Wormserstraat. De Pastorie behorende bij de Rooms Katholieke kerk Antonius van Padua is een gemeentelijk monument: dat biedt blijkens jurisprudentie als voldoende – op zich zelf staande – bescherming die niet in een bestemmingsplan behoeft te worden aangegeven. Ik verwijs u hiervoor verder naar de toelichting die is gevoegd bij genoemde inventarisatie,

Uit te werken woondoeleinden

Voor het Hendrik Wormserterrein hebben wij de bestemming Uit te werken woondoeleinden opgenomen, waardoor de contractuele verplichting met Ter Steege uit Rijssen voor 19 te bouwen woningen wordt gerespecteerd en in het bestemmingsplan geborgd.

Van den Steen van Ommerenstraat

Ter vervanging van de woningen die zijn afgebroken langs de Van den Steen van Ommerenstraat teneinde de tunnel behorende bij het Combiplan te kunnen realiseren, is een bestemming "Woongebied" opgenomen, welke bestemming de realisatie van maximaal 38 woningen mogelijk maakt en die wat meer flexibiliteit biedt voor wat betreft de goot- en bouwhoogte en dakhelling dan de standaard door ons gehanteerde standaardwoonbestemmingen Wonen-1 en Wonen 2

Overige relevante bestemmingen (los van de hiervoor beschreven gebiedsindeling)

Er zijn nog twee andere bestemmingen die wij vermeldenswaard c.q. van belang achten, namelijk de bestemming Verkeersdoeleinden en de (dubbel)bestemming Waterintrekgebied.

Verkeersdoeleinden

Naast de gebruikelijke, reguliere bepalingen in deze bestemming voor verkeer en verblijf, zijn – ter vergroting van de levendigheid van het centrum - het Henri Dunantplein en het Markplein op de verbeelding aangeduid als evenemententerrein.

Dit maakt het mogelijk (via de regels) om, ten behoeve van evenementen (zie begripsbepalingen), bij recht tijdelijke bouwwerken en gebouwen ten behoeve van die evenementen te realiseren, (zoals voor bijvoorbeeld eind vorig jaar de ijsbaan op het Henri Dunantplein).

Waterintrekgebied

Onder verwijzing naar de verbeelding (plankaart) merken wij op dat een behoorlijk deel van het plangebied ligt in een waterintrekgebied. Deze dubbelbestemming, die met een aanduiding op de verbeelding is weergegeven, brengt met zich dat gebouwen en bouwwerken die men wil realiseren, geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de kwaliteit van het grondwater.

Effecten:

Komen tot een goed voorwaardenscheppend planologisch kader.

Planning:

- vooroverleg. Wij hebben reeds mondeling overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het Waterschap Vechtstromen alsmede met medewerkers van de ambtelijke eenheid Ruimte en Wonen van de provincie Overijssel. Op basis hiervan, verwachten wij geen vooroverlegreacties die tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zullen leiden;
- ter visie legging ontwerpbestemmingsplan zo spoedig mogelijk gedurende zes weken;

- behandeling voor advies in commissie grondgebied op 9 april 2014 (vooruitlopend hierop, wordt het ontwerpbestemmingsplan na instemming van het college, ter visie gelegd, zie daartoe het gestelde op pagina 5 van deze nota);
- ambtelijke beoordeling eventueel ingekomen zienswijzen, eventueel ingekomen vooroverlegreacties en eventuele voorstellen tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan gedurende circa vier weken;
- voorbespreken vast te stellen bestemmingsplan op 19 mei 2014 met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening;
- besluit college van B&W op 27 mei 2014 omtrent ingekomen zienswijzen, ingekomen vooroverlegreacties en voorstel aan de raad om het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd (ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan), vast te stellen;
- behandeling collegevoorstel en horen indieners van zienswijzen door commissie grondgebied op 18 juni 2014;
- vaststelling bestemmingsplan in de raad van 1 juli 2014.

Financiële consequenties:

1. er is geen exploitatieplan nodig voor dit bestemmingsplan;
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. Bij een verzoek om planschadevergoeding, zal het advies van de SAOZ, de beslissing van de rechter in beroep en uiteindelijk in hoogste instantie het eindoordeel van de Raad van State definitief uitsluitel geven omtrent planschade. In geval er omgevingsvergunningen worden verleend voor het binnen- of buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, zullen waar nodig planschadeverhaalsovereenkomsten worden afgesloten.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Omtrent het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend bij de raad.

Informatisering / Automatisering:

Niet van toepassing, behoudens dat het hier (uiteraard) gaat om een digitaal vast te stellen bestemmingsplan.

Burger- en overheidsparticipatie:

Zie het gestelde onder het kopje aanleiding.

Communicatie:

De in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht wettelijke voorgeschreven wijze van communiceren is van toepassing.

Dat wil zeggen: het ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en er wordt een publicatie geplaatst in de digitale Nederlandse Staatscourant en in het Hellendoorn-Journaal. Daarnaast wordt een analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd bij de balie Bouwen, milieu en openbare ruimte in het Huis voor Cultuur en Bestuur.

Overige consequenties:

n.v.t.

