

Punt 9. : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening"

Gemeente  
**Hellendoorn**



## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Er is geconstateerd dat er een kleine omissie is geslopen in het op 5 juli 2011, onder nummer 11int00837, door u vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest".*

*De omissie heeft betrekking op de gronden van het terrein van de voormalige Bouwmaterialenhandel Van Buren aan de Van Limburg Stirumstraat te Nijverdal. In de regels behorende bij de aan deze percelen toegekende bestemming "Wonen 4" is per abuis opgenomen dat de woningen twee aaneen gebouwd moeten worden, terwijl het altijd de bedoeling is geweest dat er twee vrijstaande woningen, acht blokken van twee aaneen en een blok van vier aaneen worden gebouwd. Een en ander staat wel goed op de verbeelding. Bij een conflict tussen de regels en de verbeelding, zoals dat hier het geval is, hebben de regels voorrang.*

*Teneinde medewerking te kunnen verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor 22 woningen op dit terrein aan de projectontwikkelaar, Bouwbedrijf Schothans B.V. dient deze omissie te worden gerepareerd door het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste partiële herziening" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Aangezien niemand gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze omtrent deze herziening in te dienen bij uw raad, kunt u het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan vaststellen.*

### **Opdracht:**

N.v.t.

### **Aanleiding:**

Bouwbedrijf Schothans B.V. heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend bij de gemeente voor het realiseren van 22 woningen op het voormalige terrein van Bouwmaterialenhandel Van Buren aan de Van Limburg Stirumstraat te Nijverdal. Het gaat daarbij om de realisering van acht blokjes woningen van twee aaneen, een blok van vier aaneen en om twee vrijstaande woningen.

Bij toetsing van dit bouwplan aan het recent, op 5 juli 2011 onder nummer 11int00837, door u vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" is gebleken dat er een kleine, doch vervelende omissie in het bestemmingsplan is geslopen.

### **Doelstelling:**

Medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan van Bouwbedrijf Schothans B.V. voor alle 22 te realiseren woningen (twee vrijstaande woningen, acht blokjes van twee aaneen en een blok van vier aaneen).

### **Voorgestelde oplossing:**

Aan de gronden waar deze woningen worden gesitueerd, is de bestemming "Wonen-4" toegekend. In de bouwregels is een omissie geslopen, in die zin dat daarin is vastgelegd dat de woningen twee aaneen gebouwd moeten worden terwijl het dus altijd de bedoeling is geweest om twee vrijstaande woningen, acht blokjes van twee en een blok van vier aaneen te kunnen

bouwen. Een en ander staat wel correct op de verbeelding (de plankaart), doch in geval van een conflict tussen de regels en de verbeelding, hebben de regels voorrang.

De fout kan formeel-juridisch gezien niet worden hersteld door bij de verlening van de omgevingsvergunning op dit punt af te wijken van het bestemmingsplan. Op dit moment kan er dus alleen een omgevingsvergunning worden verleend voor de acht blokjes woningen van het type twee onder één kap en niet voor de twee vrijstaande woningen en voor het blok van vier aaneen te bouwen woningen

Vandaar dat het noodzakelijk is om het bestemmingsplan op dit punt te repareren door een bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening" in procedure te brengen louter en alleen voor de gronden met de bestemming "Wonen-4".

De tekst wordt dan: "de woningen worden vrijstaand, twee aaneen of vier aaneen gebouwd", in plaats van de tekst "de woningen worden twee aaneen gebouwd".

De verplichte digitalisering brengt met zich mee dat voor de reparatie van deze omissie niet alleen de bestemming "Wonen-4" in de juiste bewoording in procedure moet worden gebracht, maar dat aan deze herziening ook weer (dezelfde) begripsbepalingen, wijze van meten, algemene afwijkingsregels, overgangsbepalingen voor het bouwen en voor het gebruik in procedure moeten worden gebracht omdat deze herziening voor dit relatief kleine stuk grond met de bestemming "Wonen 4" qua digitalisering feitelijk weer als een geheel nieuw afzonderlijk bestemmingsplan moet worden gezien. Een partiële herziening van alleen dit voorschrift is in het huidige digitale tijdperk niet mogelijk.

Voor wat betreft de plantoelichting, kan de plantoelichting van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest" weer aan deze herziening gekoppeld worden omdat deze zeer recent en daardoor nog geheel actueel is.

Een ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van zaterdag 28 oktober 2011 tot en met vrijdag 9 december 2011. Niemand heeft een zienswijze ingediend. Daarom stellen wij u voor, om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

#### Exploitatieplan.

Aangezien voor het onderhavige terrein aan de Van Limburg Stirumstraat een anterieure overeenkomst (= overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel) gesloten is tussen de gemeente en de projectontwikkelaar Bouwbedrijf Schothans Nijverdal B.V., wordt u tevens voorgesteld om te bepalen dat - gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening - een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening".

#### Overige financiële aspecten.

Voor derden bestaat de mogelijkheid om, na het in werking treden van deze planherziening, een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij ons college. Met de projectontwikkelaar is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele planschadevergoedingen alsmede de kosten van advisering door een van de gemeente niet-afhankelijk deskundig adviesbureau voor zijn rekening komen.

#### Wet geluidhinder.

Voor wat betreft het geluid op deze 22 nieuw te realiseren woningen op het terrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Van Buren wordt opgemerkt dat een weg met twee rijstroken in stedelijk gebied een zone ter weerszijden heeft van 200 meter (artikel 74 Wet geluidhinder). De Van Limburg Stirumstraat is inmiddels een weg geworden waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Vanaf dat moment geldt geen geluidszone meer voor de Van Limburg Stirumstraat (zie daartoe artikel 74, lid 2 sub b Wet geluidhinder). Voor wat betreft deze weg zijn er dus geen hogere grenswaarden noodzakelijk.

Op 18 april 2006 (onder nummer RWB/2006/36) hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel het bestemmingsplan "Van Buren" goedgekeurd. Dit bestemmingsplan behelsde de bouw van 24 woningen op het terrein van de voormalige Bouwmaterialenhandel Van Buren. Omdat de ontwikkelaar Rabo Vastgoed deze woningen niet in de markt kon afzetten, heeft Rabo Vastgoed het terrein verkocht aan Bouwbedrijf Schothans B.V., welk bouwbedrijf een goed in de omgeving passend bouwplan voor 22 woningen heeft ontwikkeld waarmee uw college heeft ingestemd. In dat goedgekeurde bestemmingsplan "Van Buren", was reeds een akoestisch onderzoek opgenomen waaruit bleek dat de destijds voorgestelde 24 woningen en dus ook de nu voorgestelde 22 woningen qua Wet geluidhinder buiten de invloedssfeer van De Joncheerelaan liggen. Een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder voor De Joncheerelaan is dus niet nodig.

**Communicatie:**

Het besluit tot vaststelling wordt, conform wettelijk voorschrift, gepubliceerd:

- in het Hellendoorn-Journaal;
- de digitale Nederlandse Staatscourant;
- op de gemeentelijke website;
- op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Planning:**

Vaststelling door uw raad op dinsdag 7 februari 2012. Ter visie legging vanaf zaterdag 18 februari 2012 gedurende zes weken. In werking treding bestemmingsplan op zaterdag 31 maart 2012.

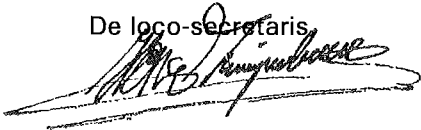
**Concept Besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening" wordt ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan vastgesteld;
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening"

Nijverdal, 10 januari 2012

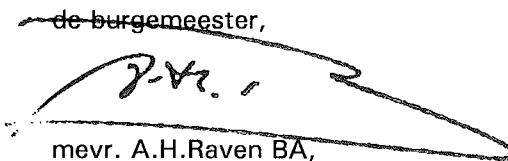
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De loco-secretaris,



H.G.M. Zwijnenberg,

de burgemeester,



mevr. A.H. Raven BA,

**Advies commissie(s):**

Niet van toepassing: aangezien er geen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de raad zijn ingediend, behoeft dit voorstel niet te worden behandeld in de commissie grondgebied. Aan de commissie grondgebied is tijdig medegedeeld dat dit ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Nr. 11INT02429

Nijverdal, 7 februari 2012

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



de voorzitter,



**Bijlagen:**

Het bestemmingsplan "Nijverdal-Noordwest, eerste herziening" ligt voor u bij de stukken ter inzage.