

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 13INT00327



Datum vergadering: 2 APR 2013

Nota openbaar: Ja

5

► **Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Broekmate te Nijverdal"**

Advies:

De raad wordt voorgesteld om:

1. de ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform bijgevoegde nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Broekmate te Nijverdal;
2. de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te vullen met een nadere onderbouwing waarom in een deel van het plangebied vergunningsvrije bijgebouwen zijn uitgesloten;
3. het bestemmingsplan "Broekmate te Nijverdal" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel.

De commissie grondgebied wordt om advies gevraagd en daarbij wordt de gelegenheid gegeven aan de indieners van de zienswijzen om tijdens de vergadering hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te lichten.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Het plangebied van het bestemmingsplan "Broekmate te Nijverdal" betreft momenteel een extensief bebouwde open ruimte met de bestemming 'Woondoeleinden' binnen de woonwijk Noetsele in Nijverdal. Het plangebied wordt omsloten door de achterzijden van woonpercelen aan de Rijssensestraat, Keizersweg, Noetselerbergweg en Cornelis Kuyperweg. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een kader te bieden voor de realisatie van 4 nieuwe vrijstaande bungalows in één bouwlaag ter vervanging van 4 bestaande woningen in één gebouw. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorgesteld wordt de ingediende zienswijzen deels gegrond (t.a.v. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen en de begripsomschrijving van straatpeil) en deels ongegrond te verklaren en de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Daarnaast wordt voorgesteld om ambtshalve de toelichting aan te vullen met een nadere onderbouwing waarom in een deel van het plangebied vergunningsvrije bijgebouwen zijn uitgesloten.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 22 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn drie zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de raad.

Relevante eerdere besluiten:

Besluit B&W (kenmerk 12INT00629) van 23 maart 2012 om akkoord te gaan met de verdere uitwerking van het schetsplan.

Besluit B&W (kenmerk 12INT02606) van 11 december 2012 tot het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Doelstelling:

Komen tot vaststelling van het bestemmingsplan "Broekmate te Nijverdal" door de raad zodat de realisering van 4 vrijstaande bungalows planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Oplossing:

Voor de inhoudelijke beoordeling van de drie ingediende zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Broekmate te Nijverdal. Op de bijgevoegde situatietekening is aangegeven welke omwonenden een (gezamenlijke) zienswijze hebben ingediend. Op grond van artikel 3:15, lid 3 Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager in de gelegenheid gesteld te reageren op de naar voren gebrachte zienswijze. Op 21 februari 2013 is deze reactie ontvangen. Ook deze reactie is bijgevoegd.

Op een tweetal punten zijn de zienswijzen gegrond en wordt voorgesteld het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Ten eerste is geconstateerd dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter. Deze regeling is bedoeld voor het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals lantaarnpalen, een toegangspoort, nutsvoorzieningen en ander straatmeubilair. Aangezien een erfafscheiding ook een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is, achten wij het wenselijk hier een nuancering in aan te brengen om te voorkomen dat ongewenste bouwrechten ontstaan ten aanzien van een erfafscheiding aan de zijkant van het perceel van de Rijssensestraat 174. Het is ook niet de bedoeling erfafscheidingen van 5 meter hoog mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt om

- binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte in de regels op te nemen van 1 meter;
- ter plaatse van het achtererf van appellant, dat nu direct grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf', een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erf afscheiding'.

Voor wat betreft de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' bestaat in het bestemmingsplan eveneens de mogelijkheid bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren tot een maximale hoogte van 5 meter. Ook hier dient een nuancering te worden aangebracht voor erfafscheidingen. Aangezien binnen het plangebied voor wat betreft in het westen gesitueerde parkeerplaats een vergelijkbare situatie voordoet als bij het achtererf van het perceel Rijssensestraat 174 (namelijk dat een achtererf grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf'), is het ook hier wenselijk om aan een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen.

Voorgesteld wordt om:

- binnen de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte in de regels op te nemen van 2 meter;
- ter plaatse van het achtererf van de Cornelis Kuypeweg 23, dat nu grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf', een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen.

Ten tweede is in het bestemmingsplan geen juiste begripsomschrijving opgenomen van het begrip 'straatpeil'. De gehanteerde definitie van peil in de bestemmingsplanregels is de hoogte van de weg die de hoofdtoegang van het betreffende bouwwerk vormt. Aangezien de huidige ontsluitingsweg zal wijzigen en nog onduidelijk is hoe hoog de weg aangelegd zal worden, wordt voorgesteld om de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein aan te houden als begripsomschrijving. Deze definitie van (straat)peil voor bouwwerken, die niet direct aan de openbare weg zijn gelegen, is in overeenstemming met het handboek van de gemeente en wordt ook in heel Nederland toegepast. Het is verder gebruikelijk dat aangesloten wordt bij de peilhoogtes van de omliggende percelen omdat anders dure voorzieningen getroffen moeten worden om hoogteverschillen zodanig op te kunnen vangen dat omwonenden daar geen last van hebben ten aanzien van bijvoorbeeld afwatering of verzakking van gronden. Het voorkomen van dit soort overlast wordt geregeld via het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek) en niet via het bestemmingsplan.

Ambtshalve is geconstateerd dat de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan erg summier is ten aanzien van het uitsluiten van vergunningsvrije bijgebouwen in het noordelijk deel van het plangebied. Voorgesteld wordt om in de toelichting op te nemen dat de twee noordelijke woningen relatief dicht bij elkaar staan ten opzichte van de twee zuidelijke woningen en dat de ruimtelijke overweging, om (vergunningvrije) bijgebouwen bij de twee noordelijke woningen uit te sluiten, is gelegen in het behoud van voldoende openheid binnen de groene erfinrichting in het plangebied. Deze extra openheid komt ten goede van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden aan de noordzijde.

Verder is er nog een aanvullend onderzoeksrapport van Transect ten aanzien van archeologie aan de stukken toegevoegd. Ook is met de ontwikkelaar nog aanvullend overeengekomen dat het bestaande woongebouw en enkele bijgebouwen binnen drie maanden na het in gebruik nemen of gereedmaken van de eerste nieuwe woning gesloopt is. Dit zogeheten addendum op de reeds gesloten anterieure overeenkomst is bij de stukken gevoegd.

De raad kan met de hiervoor genoemde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel.

Effecten:

Komen tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Planning:

- Indieners van zienswijzen krijgen de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een vergadering van de raadscommissie grondgebied.
- Vervolgens wordt het bestemmingsplan aangeboden aan de raad om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit kan tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 28 mei 2013.
- Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad gedurende zes weken ter visie gelegd. Wordt het bestemmingsplan vastgesteld in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, dan mag deze ter inzage legging pas starten zes weken na bekendmaking van het vastgestelde raadsbesluit aan de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel evenals aan de VROM-Inspectie om die instanties in de gelegenheid te stellen om te reageren op de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan treedt zes weken na de ter visie legging in werking, tenzij iemand tijdens de beroepstermijn, naast beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ook binnen de beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen heeft ingediend - houdende schorsing van het bestemmingsplan – bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële consequenties:

De standaard procedurekosten worden vergoed door de initiatiefnemer de heer J.H. Broekmate. Met hem is ook een planschadeverhaalovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten.

Personele consequenties:

De bestemmingsplanprocedure is/wordt opgepakt binnen de bestaande personele formatie.

Juridische consequenties:

Zie onderdeel planning.

Informatisering / Automatisering:

Het betreft een digitaal bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening er aan stelt (IMRO 2008, ISVBP 2008). De regels en verbeelding voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Publicatie vindt plaats op www.hellendoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burger- en overheidsparticipatie:

Op 10 mei 2012 is er een informatie-avond geweest op de locatie zelf voor alle omwonenden en raadsleden. Verder zijn er gesprekken gevoerd met (een vertegenwoordiger van) omwonenden. Op 12 en 13 november 2012 is volgens afspraak het ontwerpbestemmingsplan al naar meerdere omwonenden gestuurd om hen 2 weken de gelegenheid te geven op voorhand te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is, na instemming van uw college, gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentelijke balie als ook digitaal op onze gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens die periode kon een ieder mondeling, schriftelijk of per mail zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Communicatie:

De gebruikelijke wijzen van communicatie bij een bestemmingsplanprocedure worden ingezet, zijnde publicatie in het Hellendoorn Journaal, de Staatscourant en op onze gemeentelijke internetsite. Bovendien krijgen de indieners van een zienswijze een bericht van de griffie inzake de behandeling van de stukken in de vergadering van de raadscommissie grondgebied en zal na besluitvorming door de raad een schriftelijke reactie worden verstuurd op de ingediende zienswijzen.



Plangebied

Plangebiedgrens



Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- T Tuin
- G-LW Groen - Landschapswaarde
- V-VB Verkeer - Verblijf
- W-4 Wonen - 4

Funcieaanduidingen

bedrijf tot en met categorie 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- bijgebouwen
- bijgebouwen uitgesloten
- specifieke bouwaanduiding - erf afscheiding

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)



maximum dakhelling (graden), minimum dakhelling (graden)

Verklaringen

ondergrond

Bestemmingsplan Erve Broekmate

	opdr.gever : EVE Architecten	proj.nr. : 2012.0100
	gemeente : Hellendoorn	tek.nr. : A3
	IMRO-ids : NL.IMRO.0163.BPNDBROEKMATE-VG01	schaal : 1:100
	locatie : Erve Broekmate te Nijverdal	fase : vastgesteld
	proj.leider : D.J.O. Lokhorst	datum : 21-02-2013
	tekenaar : R.A.G. Grootelaar	gecontr. : D.L.
	revisie A : - - - - -	gecontr. : - - - - -
	B : - - - - -	E : - - - - -
	C : - - - - -	F : - - - - -

