

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 12INT02067



Datum vergadering:

30 OKT 2012

Nota openbaar: Ja

10

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

Advies:

De raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
2. de ingekomen zienswijzen van:
 - a. de heer J. Veerman, Parallelweg 19, 7442 EA Nijverdal voor kennisgeving aan te nemen;
 - b. de heer R.J. van Zanten & mevrouw G.A. van Zanten-Van den Berg, Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal deels voor kennisgeving aan te nemen en voor het overige ongegrond te verklaren.
3. De commissie grondgebied wordt omtrent het gestelde onder 1 en 2 om advies gevraagd tijdens de eerstvolgende commissievergadering op woensdag 21 november a.s. én om de indieners van zienswijzen tijdens die vergadering in de gelegenheid te stellen om de door hen ingediende zienswijzen desgewenst mondeling toe te lichten.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" behelst de sloop van 11 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 39 zorgappartementen in drie bouwlagen tussen de Parallelweg, de zuidoostkant van de Dahliastraat en de Korenbloemstraat, direct tegenover het ruim zes jaar eveneens aan de Dahliastraat gerealiseerde woon-/zorgcomplex "De Parallel".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 18 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de raad.

Tevens heeft het voornemen ter inzage gelegen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 16 van de nieuw te realiseren appartementen; hieromtrent zijn geen zienswijzen ingekomen. De betreffende hogere waarden Wet geluidhinder zijn intussen - onder mandaat van uw college - vastgesteld, zodat op het moment dat de raad het plan naar verwachting gaat vaststellen (dinsdag 11 december 2012) wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder (dat komt er op neer dat vóórdat de raad het plan vaststelt, de hoger waarden Wet geluidhinder zijn vastgesteld).

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 18 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn twee zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de raad.

Relevante eerdere besluiten:

11int0193 (betreft met de provincie gemaakte afspraken inzake woningbouwaantallen voor dit bouwplan);

12int00367 (betreft instemming van uw college met de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan);

12int01162 (betreft de vaststelling door uw college van het eindverslag van de inspraakprocedure en de instemming met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Doelstelling:

Komen tot vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" zodat de realisering van een nieuw woon-/zorgcomplex aan de Dahliastraat planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Oplossing:

Er zijn zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend door:

1. De heer J. Veerman, wonende Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal;
2. De heer R.J. van Zanten & mevrouw G.A. van Zanten-Van den Berg, Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal.

Ad 1

De zienswijze ad 1 kan als volgt worden samengevat:

De heer Veerman stelt in zijn eigen bewoordingen, dat hij als nagebuurde bewoner met interesse de voortgang van dit project heeft gevolgd en zich ambtelijk heeft laten informeren. Zijn conclusie is dat het project een aanwinst is voor de gemeente en haar bewoners. Hij wil dan ook geen bezwaar maken maar stelt wel dat zijn woning hierdoor in waarde gaat dalen. Hij wil daar later op terugkomen. Hij vraagt om een ontvangstvestiging van zijn zienswijze.

Commentaar ad 1.

Net als bij iedere andere ingezetene die een brief (of een mail) aan de gemeente doet toekomen, is de heer Veerman een ontvangstbevestiging van zijn tot de raad gerichte zienswijze gezonden.

Wij stellen voor om de raad te adviseren de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen voor wat betreft de opmerking dat het project een aanwinst is voor de gemeente en hem, voor wat betreft mogelijke vrees voor waardedaling van zijn woning er schriftelijk op te wijzen dat er na het in werking treden van het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" sprake is van een wijziging van het planologisch regime.

Een ieder die van mening is dat door de herziening van het bestemmingsplan zijn woning in waarde daalt, kan daarvoor via een afzonderlijke en met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure een verzoek om planschadevergoeding indienen bij uw college. Het verzoek dient uiterlijk binnen vijf jaren nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij de gemeente worden ingediend (na vijf jaren is er sprake van verjaring). Zo'n verzoek wordt afgewikkeld via een procedure die is geborgd in de Wet ruimtelijke ordening en de op basis daarvan door de gemeente gehanteerde Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009.

Overigens is met de Woningstichting overeengekomen dat een eventuele planschadevergoeding voor haar rekening komt als initiatiefnemer van dit project en dus niet voor rekening van de gemeente.

Ad 2

De zienswijze ad 2 kan als volgt worden samengevat:

- a. De heer en mevrouw van Zanten stellen in hun zienswijze hun perceel te hebben verworven in januari dit jaar. Dat houdt volgens hen in dat zij wisten (of ten minste hadden kunnen weten) van het vergevorderde voornemen tot een bestemmingswijziging van het grondgebied naast hun perceel). Om die reden zullen zij geen bezwaar maken tegen het bestemmingsplan. In tegendeel zelfs, omdat ook zij de voorgenomen nieuwbouw van zorgappartementen op een zorglocatie als maatschappelijk winstpunt zien.
- b. Zij hebben zorgen over de respectering en markering/bebouwing van de erfgrans bij de sloop en de nieuwbouw, zorg over eventuele bouwschade én zorg over overlast en tot slot over de kans dat de eventuele planschade omvangrijker zal worden dan zij hadden voorzien toen zij het perceel hebben aangekocht.

Commentaar ad 2.

Wij stellen u voor de raad te adviseren de zienswijze van de familie Van Zanten voor wat betreft onderdeel a en voor wat betreft het onderdeel planschade voor kennisgeving aan te nemen, verwezen wordt naar ons commentaar op de zienswijze van de heer Veerman.

De familie van Zanten stelt overigens zelf in haar zienswijze al dat zij wetenschap had van de voorgenomen nieuwbouw van een woon-/zorgcomplex aan de Dahliastraat. Concreet betekent dit, dat er sprake is van voorzienbaarheid (art 6.3 Wet ruimtelijke ordening) waardoor men geen aanspraak kan maken op een planschadevergoeding. Ook een claim dat men meer planschade gaat ondervinden dan men had voorzien bij de aankoop van hun perceel, gaat vanwege deze voorzienbaarheid niet op. Het vorenstaande ontnemt de familie Van Zanten uiteraard niet het recht om desondanks tóch een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij uw college.

Ten aanzien van de respectering en markering/bebouwing van de erfgrens bij de sloop en de nieuwbouw hebben afgevaardigden van de Woningstichting verklaard dat deze erfgrens en markering/bebouwing nadrukkelijk zal worden gerespecteerd. Overigens bevat het Burgerlijk Wetboek afdoende bepalingen hieromtrent die door de Woningstichting moeten worden gerespecteerd. De Woningstichting heeft inmiddels overleg gevoerd met de heer en mevrouw Van Zanten.

Dat er mogelijk enige overlast zal ontstaan tijdens de sloop van 11 grondgebonden woningen en tijdens de bouwphase van het woon-/zorgcomplex is onvermijdelijk.

Voor wat betreft eventuele onverhoopte bouwschade gelden de normale privaatrechtelijke zorgvuldigheids- en aansprakelijkheidsverplichtingen voor de initiatiefnemer van dit project, de Woningstichting Hellendoorn op basis van het Burgerlijk Wetboek (6:162 BW en verder). Als gemeente staan wij daar formeel buiten.

Wij adviseren u de raad te adviseren dit onderdeel van deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Effecten:

Komen tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Planning:

Er zijn hiervoor twee scenario's

1. Na ongewijzigde vaststelling (ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan) van het plan door de raad op 11 december 2012, kan het plan conform wettelijk voorschrift (art 3.8 lid 2 Wro) binnen twee weken na vaststelling door de raad ter inzage worden gelegd. Concreet is de ter inzagelegging met ingang van zaterdag 22 december 2012 gedurende zes weken. Het bestemmingsplan treedt dan 1 februari 2013 in werking. Vanaf dat moment kan er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend door de gemeente.
2. Als één van beide indieners van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan, binnen de beroepstermijn – behalve beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – ook een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, indient bij de Voorzitter van de Afdeling, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak van die voorzitter op dat verzoek. Het aantekenen van uitsluitend beroep, heeft geen schorsende werking, dus in zo'n geval treedt het bestemmingsplan op 1 februari 2013 in werking en kan er door de gemeente formeel een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden verleend. In zo'n situatie kan de Woningstichting voor eigen risico al beginnen met het bouwen zonder de uitspraak op het beroepsschrift af te wachten.

Financiële consequenties:

Er is bijna overeenstemming tussen de gemeente Hellendoorn en de Woningstichting over het aangaan van een anterieure overeenkomst (= overeenkomst tussen de gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel). Daar zitten ook bepalingen in over de verplichting van de Woningstichting om eventuele planschadevergoedingen te betalen.

De verwachting is gerechtvaardigd dat ruim voor 11 december 2012, als de raad het bestemmingsplan naar verwachting gaat vaststellen, de handtekeningen onder deze overeenkomst zijn gezet.

Teneinde dit bestemmingsplan op 11 december a.s. door de raad te laten vaststellen, dient door uw college uiterlijk op 30 oktober 2012 een beslissing te worden genomen, waarna de commissie grondgebied vervolgens op 21 november a.s. een advies kan uitbrengen aan de raad. Tot slot kan de raad vervolgens op 11 december a.s. overgaan tot vaststelling.

Indien deze planning niet gehaald kan worden, kan het bestemmingsplan pas in de raad van 5 februari 2013 worden vastgesteld en zou het bestemmingsplan in het meeste gunstige scenario pas om en nabij 1 mei 2013 in werking treden wat volgens vertegenwoordigers van de Woningstichting qua planning niet acceptabel is voor de Woningstichting gelet op de contracten die men met derden heeft gesloten.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Verwezen hiervoor wordt naar het gestelde onder planning.

Informatisering / Automatisering:

Het gaat om de vaststelling van een bestemmingsplan dat conform wettelijke verplichtingen ook digitaal beschikbaar moet worden gesteld.

Burger- en overheidsparticipatie:

Er heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden waarvan door 7 insprekers gebruik is gemaakt. (zie daartoe de ambtelijke rapportage onder nummer 12int01162, met als bijlage het onder nummer 12uit06441 vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure). Daarnaast heeft de initiatiefnemer van dit project, de Woningstichting Hellendoorn ook zelfstandig uitgebreid overleg met de omwonenden van dit project gevoerd.

Communicatie:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro); de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevatten een met bijzonder veel rechtswaARBorgen omklede procedure met tal van wettelijke eisen qua bekendmakingen en mogelijkheden om invloed op de inhoud van het bestemmingsplan uit te oefenen. Ook aan tal van digitale verplichtingen moet qua communicatie worden voldaan.

Overige consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.