

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT01729



Datum vergadering:

16 JUNI 2015

Nota openbaar: Ja

► **Onderwerp:** Integrale herziening bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015"

Advies:

1. Het college van B&W stemt ermee in dat het bij deze nota gevoegde voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015":
 - a. in het kader van wettelijk vooroverleg wordt voorgelegd aan de ambtelijke eenheid Ruimte en Wonen van de provincie Overijssel; het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen alsmede aan de Gasunie;
 - b. gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd in het kader van een inspraakprocedure.
2. De eigenaren van percelen met een wijzigingsbevoegdheid, worden via bijgevoegde brieven schriftelijke geïnformeerd dat het college voornemens is de raad voor te stellen deze wijzigingsbevoegdheden, op grond van prestatieafspraken met de provincie Overijssel, te schrappen.
3. Het college stemt in met de (hernieuwde) vaststelling van de "Beleidsregels voor schuttingen 2015". Deze worden op de in de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze bekendgemaakt alvorens zij in werking treden
4. Deze nota wordt ter kennisname gebracht van de raadscommissie Grondgebied.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

In het kader van de 10-jaarlijkse actualiseringsplicht van bestemmingsplannen, dient een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" voor uiterlijk 2 februari 2016 door de raad te worden vastgesteld. Daartoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, getiteld "Nijverdal Oost 2015" dat u als bijlage aantreft.

Het gaat om een herziening met een hoofdzakelijk conserverend karakter.

Het plangebied is door onze vaste stedenbouwkundig adviseur, de heer C. Grit, geïnventariseerd op de aanwezigheid van karakteristieke panden (voornamelijk woningen en een enkel kerkgebouw); een inventarislijst met zijn bevindingen is als bijlage bij de stukken gevoegd.

Op basis van prestatieafspraken met de provincie om jarenlang niet benutte plancapaciteit terug te dringen, zijn diverse wijzigingsbevoegdheid om extra woningen te realiseren, geschrapt. Datzelfde geldt ook voor wijzigingsbevoegdheden om nieuwe kantoren te realiseren. Onder het kopje "Oplossing" in deze nota, wordt hier wat nader op ingegaan.

Als gevolg van het inwerkingtreden per 19 november 2014 van de Reparatiewet BZK, komen de stedenbouwkundige bepalingen uit de (model)Bouwverordening geheel te vervallen voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen, dat geldt ook voor de aanvullende werking van de Bouwverordening op basis van het inmiddels vervallen artikel 9 van de Woningwet.

Aanleiding:

Als gevolg van de actualiseringsplicht eens per 10 jaren van bestemmingsplannen, dient uiterlijk per 2 februari 2016 een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" door de raad te worden vastgesteld.

Relevante eerdere besluiten:

- Raadsbesluit d.d. 6 februari 2006, onder nummer 05.12771, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost";
- Raadsbesluit d.d. 18 maart 2008, onder nummer 07int01891, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Berkelstraat, Nijverdal Oost"
- Raadsbesluit d.d. 20 september 2011, onder nummer 11int01108, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Wierdensestraat 15-17 te Nijverdal".

Doelstelling:

Komen tot een actuele, digitaal raadpleegbare integrale herziening van de bestemmingsregeling voor het plangebied Nijverdal-Oost.

Oplossing:

De hoofdlijn van de beoogde planherziening is hieronder beschreven:

Conserverend karakter planherziening.

Het gaat hier om een herziening van de bestemmingsregeling met een hoofdzakelijk conserverend karakter; in het plangebied wordt niet voorzien in ingrijpende planologische mutaties.

Inventarisatie karakteristieke panden.

Op ons verzoek, heeft onze vaste stedenbouwkundig adviseur de heer ir. C Grit het plangebied geïnventariseerd op de aanwezigheid van karakteristieke panden. In de als separate bijlage bijgesloten inventarislijst bij deze nota treft u zijn bevindingen aan.

Schrappen van niet benutte wijzigingsbevoegdheden.

Op basis van daartoe gemaakte prestatieafspraken met de provincie, zijn jarenlang niet benutte wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw uit het plangebied geschrapt. Doel hiervan is om de overcapaciteit – in planologisch opzicht – aan woningbouwmogelijkheden terug te dringen zodat deze meer in overeenstemming komt met de feitelijke behoefte en bij voorkeur nog verder terug te dringen, zodat de gemeente daar waar nodig extra woningen kan realiseren op locaties waar dat nodig is (bijvoorbeeld om het centrum van Nijverdal te kunnen upgraden en de bestemming van leegstaande commerciële ruimten in de aanloopgebieden eventueel te herzien in bijvoorbeeld een woonbestemming).

Constante jurisprudentie wijst uit dat het schrappen van wijzigingsbevoegdheden niet leidt tot planschade omdat het gaat om een wijzigingsbevoegdheid (dus niet om een plicht). Los daarvan kan bovendien worden gesteld dat door deze bevoegdheid tot wijziging jarenlang niet te benutten, er qua planschade sprake is van (passieve) risicoaanvaarding.

Wij zijn als gemeente niet meer voornemens om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden. Daarom geeft het in stand laten van deze wijzigingsbevoegdheden valse hoop (verkeerde verwachtingen) naar de initiatiefnemers. Daarom is er in deze actualisatie – in de lijn met andere bestemmingsplanactualisaties – voor gekozen deze wijzigingsbevoegdheden niet meer op te nemen.

Ook enkele jaren niet benutte mogelijkheden om kantoren te realiseren met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zijn wegbestemd. Ook dit past bij het provinciaal beleid waarbij – gezien het overschot aan beschikbare kantoorlocaties (in bijvoorbeeld het centrum van Nijverdal) planherzieningen, planuitwerkingen en planwijzigingen t.b.v. nieuwe kantoren in het kader van het vooroverleg aan de provincie moeten worden voorgelegd. Als in de onderbouwing/motivatie geen bijzondere, zwaarwegende omstandigheden naar voren worden gebracht, zal de provincie niet instemmen met planologisch gezien nieuwe kantoorlocaties.

Daarnaast dienen plannen voor nieuwe woningen alsook voor nieuwe kantoorlocaties de toets aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" te doorlopen. Zoals hiervoor opgemerkt, leidt het schrappen van wijzigingsbevoegdheden niet tot planschade en is het bovendien ook hier zo dat door deze mogelijkheden jarenlang niet te benutten, er qua planschade sprake is van risico-aanvaarding (dat er sprake was van een jarenlange economische crisis, doet daar niets aan af).

Uit een oogpunt van zorgvuldigheid, stellen wij voor om alle belanghebbende grondeigenaren gelijk met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk te informeren over het voornemen om de wijzigingsbevoegdheid voor hun perceel te schrappen, zodat zij de mogelijkheid krijgen om daartegen tijdens de inspraakprocedure gemotiveerd te ageren. Conceptbrieven zijn daartoe bijgevoegd.

Het gaat concreet om de navolgende te schrappen locaties:

- (gemeentelijke) locatie tussen de Brakenbeltsweg en de Regge: wijzigingsbevoegdheid voor 75 woningen (waarvan ten hoogste 15 appartementen);
- locatie gelegen aan de Wierdensestraat, tussen de woningen met huisnummer 43 en 45: wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning;
- locatie gelegen aan de Wierdensestraat tussen de woningen met huisnummer 15 en 17: wijzigingsbevoegdheid voor zes woningen (waarvan inmiddels één is gerealiseerd op basis van een planherziening);
- locatie gelegen op de noordwest hoek Wierdensestraat/Kruidenlaan, wijzigingsbevoegdheid voor twee kantoren, waarvan 1 is gerealiseerd;
- locatie gelegen op de zuidoosthoek van de Wierdensestraat/Boomcateweg: wijzigingsbevoegdheid voor kantoren met twee bovenwoningen;
- wijzigingsgebied stationsgebied (ter linkerzijde van de Reggebrug): wijzigingsbevoegdheid naar kantoren en/of bedrijven vallende onder (milieu)categorieën 1 of 2 van de bij de planregels behorende staat van bedrijven.

Verder is een conceptbrief toegevoegd aan dhr. Aaltink, Marie Curiestraat 6, 7442 DP Nijverdal; deze heeft op 17 februari 2006, onder nummer 06.1816, een schriftelijke toezegging gekregen dat hij een extra woning mag bouwen ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal, mits hij ervoor zorgdraagt dat zijn perceel voldoende breed wordt. Hiertoe dient hij een perceelsgedeelte van zijn buurman aan te kopen. Aan deze voorwaarde heeft hij (nog) niet voldaan, zodat voorsnog geen planologische medewerking kan worden verleend.

Gevolgen inwerkingtreding Reparatielwet BZK = (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

Als gevolg van het inwerkingtreden per 19 november 2014 van de Reparatielwet BZK, komen de stedenbouwkundige bepalingen uit de (model) bouwverordening geheel te vervallen; ook de aanvullende werking van bouwverordening gebaseerd op artikel 9 van de Woningwet komt te vervallen.

Overgangsregime bestaande bestemmingsplannen

Voor geldende bestemmingsplannen voorziet de Reparatielwet BZK in een overgangsregime: tot 1 juli 2018 (dus de op de bouwverordening gebaseerde stedenbouwkundige bepalingen blijven voor geldende bestemmingsplannen tot 1 juli 2018 van kracht).

Voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen, waaronder deze herziening valt, moeten gemeenten - voor zover nodig - op een andere manier in deze stedenbouwkundige bepalingen voorzien.

Gemeenten hebben daartoe een aantal **nieuwe bevoegdheden** gekregen van de wetgever.

Wat betreft deze nieuwe bevoegdheden, gaat het dan in het bijzonder om:

- a. De wetgever heeft per 19 november 2014 de reikwijdte van de zogenaamde kruimelgevallenlijst verruimd.

- b. Daarnaast is aan artikel 3.1.2 van het Bro (= Besluit ruimtelijke ordening) de mogelijkheid toegevoegd dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van later vast te stellen beleidsregels.

Van deze onder b. genoemde mogelijkheid heeft de gemeente Hellendoorn vooruitlopend hierop in het verleden feitelijk al gebruik gemaakt door beleidsregels vast te stellen voor het parkeren die telkens als bijlage aan de planregels worden toegevoegd.

In onze standaardbestemmingsplanregels is ten aanzien van de aanvullende werking van de bouwverordening de navolgende standaardbepaling opgenomen:

“De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- b. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- c. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- d. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19).

Voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen komt deze bepaling te vervallen.

Ad a.

Anti-cumulatiebepaling: in onze standaardbestemmingsplanregels is hierin voorzien door opname van een zogenaamde anti-dubbelbeltebepaling met dezelfde strekking als de anti-cumulatiebepaling uit de bouwverordening.

Strekking hiervan is dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Als voorbeeld: als het ene perceel drie meter uit de perceelsgrens moet worden gebouwd; betekent dat, dat het naastgelegen perceel eveneens drie meter uit de perceelsgrens moet bouwen en geen rechten kan ontlenen aan het gegeven dat er al drie meter bij de buurman onbebouwd is.

Ad b.

De (standaard)bestemmingsplanregels zijn aangevuld met de navolgende bepaling:

“Ruimte tussen bouwwerken

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte”.

Ad c.

Volgens artikel 2, lid 12 van het Bor (= Besluit omgevingsrecht) is voor een erf- of perceelafscheiding geen omgevingsvergunning vereist, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1m, of
- b. niet hoger dan 2 m en
 - 1° op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2° achter de voorgevelrooilijn, en

3° op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

De eerder door uw college vastgestelde **beleidsregels voor schuttingen** dienen tekstueel te worden aangepast; materieel gezien (vakinhoudelijk dus) verandert er daardoor niets aan de inhoud van deze beleidsregels voor schuttingen.

De "Beleidsregels voor schuttingen 2015" dienen vanwege deze aanpassing, opnieuw door u te worden vastgesteld: alvorens deze in werking treden, dienen deze op de in de Algemene wet bestuursrecht (art 3:40 e.v. Awb) en artikel 139 van de Gemeentewet te worden bekendgemaakt.

In de planregels wordt vervolgens voorzien in de mogelijkheid om met toepassing van de beleidsregels voor schuttingen, af te wijken van het bestemmingsplan voor erf- of perceelafscheidings die niet vergunningvrij zijn.

Een separaat afschrift van het "Schuttingenbeleid 2015" treft u als bijlage aan.

Ad d.

In het plangebied van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" loopt vanaf de G. van der Muelenweg tot even voorbij de locatie van het voormalige NS-station een hogedruk aardgastransportleiding.

In de planregels is voorzien in een specifieke beschermende regeling voor deze hogedruk aargastransportleiding. Het komt er op neer, dat als men iets in de directe nabijheid van deze gasleiding wil ontwikkelen, daarvoor een omgevingsvergunning voor het aanleggen van moet worden verleend (waarvoor vooraf aan de beheerder c.q. de Gasunie om advies moet worden gevraagd).

In de geldende bestemmingsplannen is, overal waar een hoogspanningsleiding en/of een ondergrondse hoofdtransportleiding is gesitueerd in de betreffende plangebieden, reeds voorzien in een specifieke (beschermende) regeling in de planregels door middel van een dubbelbestemming.

Ook hiervoor geldt dat het betreffende bestemmingsplan op dat onderdeel voor uiterlijk 1 juli 2018 partieel moet worden herzien en voorzien van een regeling als dat nog niet het geval is.

Effecten:

Zie doelstelling

Planning:

- Voorontwerpbestemmingsplan digitaal vóór de zomervakantie inzenden naar de vooroverleginstanties.
- Voorontwerpbestemmingsplan - gelijktijdig met de inzending aan de vooroverleginstanties - gedurende zes weken ter visie leggen.
- Na de zomervakantie verwerken van eventueel ingekomen reacties en deze verwerken in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.
- Ontwerpbestemmingsplan vervolgens gedurende zes weken ter inzage leggen, mogelijkheid tot indienen zienswijzen bij de raad; tevens dient het ontwerpbestemmingsplan digitaal te worden gezonden aan de genoemde vooroverleginstanties.
- Indieners van zienswijzen bij de raad hebben de mogelijkheid om deze desgewenst mondeling toe te lichten bij de (leden van de) commissie grondgebied.
- Vaststelling (al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan) van het bestemmingsplan door de raad vóór uiterlijk 2 februari 2016.

Financiële consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Diegene die tijdig een zienswijze heeft ingediend bij de raad omtrent het ontwerpbestemmingsplan alsmede belanghebbenden die bezwaar hebben tegen een eventueel gewijzigde vaststelling door de raad van het bestemmingsplan (ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan) kunnen tijdens de termijn van tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Het indienen van een beroepschrift heeft niet tot gevolg dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt opgeschort totdat er een uitspraak is over het beroepschrift. Daartoe kan tijdens de termijn van tervisielegging - gelijk met het beroepschrift - een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van het bestemmingsplan, worden ingediend bij de Voorzieningenrechter (= Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een besluit van de Voorzieningenrechter op dat verzoek.

Informatisering / Automatisering:

N.v.t. behoudens dat het om een wettelijk verplichte, digitaal raadpleegbare herziening gaat.

Burger- en overheidsparticipatie:

Er wordt een inspraakprocedure doorlopen. Gezien het overwegend conserverende karakter van deze planherziening wordt verdergaande, aanvullende burger- en/of overheidsparticipatie in deze situatie niet nodig geacht.

Communicatie:

Via het Hellendoorn-Journaal en de gemeentelijke website zal worden gecommuniceerd dat er een inspraakprocedure gaat lopen voor het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015". Daarin wordt voorziening in een (hyper)link naar de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via welke het voorontwerpplan digitaal raadpleegbaar wordt.

Overige consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.