



Gemeente Hellendoorn



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT02737



Datum vergadering: - 6 OKT. 2015

Nota openbaar:

► **Onderwerp:** **Ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015"**

Advies:

1. Het college stemt in met het als bijlage bij deze nota gevoegde eindverslag van de inspraakprocedure en verslag van het vooroverleg met instanties.
2. Het eindverslag wordt aan alle insprekers toegezonden.
3. Het college stemt in met de tervisielegging van het als bijlage bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".
4. Deze nota wordt ter kennisname gebracht van de commissie grondgebied.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Van zaterdag 20 juni 2015 tot en met vrijdag 31 juli 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" gedurende zes weken ter visie gelegen in het kader van een inspraakprocedure: in totaal 7 personen/instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform wettelijk voorschrift langs elektronische weg ingezonden naar diverse vooroverleginstanties.

Zes van de acht, ingekomen inspraakreacties hebben betrekking op het voornemen om alle, jarenlang niet benutte wijzigingsbevoegdheden uit het thans nog geldende bestemmingsplan "Nijverdal Oost" weg te bestemmen.

De overige twee inspraakreacties hebben een andere strekking.

Er zijn twee instemmende reacties ingekomen van "vooroverleg instanties".

De inspraakreacties én de ingekomen vooroverlegreacties zijn weergegeven en becommentarieerd in het bij deze nota gevoegde concept eindverslag van de inspraakprocedure en verslag van het vooroverleg met instanties.

Aanleiding:

In het kader van de 10-jarlijkse actualiseringsplicht van bestemmingsplannen, dient een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" uiterlijk 2 februari 2016 door de raad te worden vastgesteld.

Relevante eerdere besluiten:

- Instemming college van B&W d.d. 16 juni 2015, nummer 15int01729, met de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".

- 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:

Tijdig, dat wil zeggen vóór 6 februari 2016, zorgen dat de raad een voorstel tot integrale herziening én digitalisering van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" ter vaststelling wordt aangeboden.

Oplossing:

Er zijn in totaal acht inspraakreacties ingekomen naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost".

Vervallen wijzigingsbevoegheden.

Zes van de acht inspraakreacties hebben betrekking op het voornemen van uw college om de jarenlang niet benutte wijzigingsbevoegdheden uit het thans nog geldende bestemmingsplan "Nijverdal Oost" te schrappen.

Eén van de zes belanghebbenden, namelijk NS Vastgoed als eigenaar van een perceel aan de zuidzijde van het spoor ter linkerzijde van de Reggebrug, heeft laten weten zich niet te zullen verzetten tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor haar perceel omdat men geen concrete plannen heeft voor deze locatie.

De overige vijf inspraakreacties inzake het schrappen van wijzigingsbevoegdheden kunnen - met nagenoeg dezelfde argumentatie zoals die ook bij de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2014" is gehanteerd - worden becommentarieerd.

Aan alle eigenaren van percelen in het plangebied van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" waaraan een wijzigingsbevoegdheid is toegekend, is - nog vóór de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" - een brief gezonden, waarin is uiteengezet, dat:

- De raad van de gemeente Hellendoorn vóór uiterlijk 2 februari 2016 een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Nijverdal Oost dient vast te stellen.
- In het thans nog geldende bestemmingsplan "Nijverdal Oost" door de raad aan de betreffende percelen een bepaalde bestemming is toegekend, met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (uiteraard afhankelijk van welk concreet perceel het betreft).
- Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid inhoudt dat het college van burgemeester en wethouders binnen de door de raad in het bestemmingsplan vastgelegde randvoorwaarden bevoegd (dus nadrukkelijk niet verplicht!) is om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen in een bestemming die een (bouw)plan mogelijk maakt waarbij voor die locaties, na wijziging ook is voorzien in een (concreet in dat plan aangegeven) toename van het ter plaatse toegestane aantal woningen, een toevoeging van een kantoor, een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 (of een combinatie van deze mogelijkheden) teneinde de met deze wijziging voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.
- De inzichten met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw en/of kantoren zijn veranderd.
- De raad op 3 juli 2012 de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 heeft vastgesteld. Door demografische ontwikkelingen en de economische crisis, hebben we in de gemeente Hellendoorn te maken met veranderde marktomstandigheden en is de behoefte aan nieuwe woningen of kantoren nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft in relatie tot de behoefte aan woningbouw en kantoren de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan bestemmingsplancapaciteit. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen en/of kantoren.

- Eén van de maatregelen is, dat het college van burgemeester en wethouders voornemens is de raad voor te stellen om in het nieuw vast te bestemmingsplan alle wijzigingsbevoegdheden te schrappen. Het voornemen is de raad voor te stellen om aan deze percelen een bestemming toe te kennen die - grosso modo - vergelijkbaar is met de thans voor deze percelen geldende bestemming, echter zonder genoemde wijzigingsbevoegdheden.

Het vorenstaande wil nadrukkelijk niet zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn op deze percelen. Ondanks het gegeven dat onze gemeente een overschot heeft aan bestemmingsplancapaciteit en de woningbehoefte en de behoefte aan nieuwe kantoren beperkt is, zijn er door de raad criteria en voorwaarden zijn gesteld waarmee in specifieke gevallen nieuwe (extra)woningbouwinitiatieven toch kunnen worden toegestaan bovenop het vastgestelde woningbouwprogramma. Zo kunnen knelpunten in onze gemeente worden opgelost en kan worden ingespeeld op kwantitatieve tekorten in de woningvoorraad.

Voorts is medegedeeld dat door de raad geaccordeerde criteria om af te kunnen wijken van het gemeentelijk woningbouwprogramma, de navolgende zijn:

- Ter afronding van een stedenbouwkundig plan; of
- Wanneer een initiatief de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt en/of een gemeentelijk belang dient, bijvoorbeeld een kans om een "rotte plek" te ontwikkelen; of
- Bij herbestemming door transformatie naar de oorspronkelijke staat en gebruik; of
- Het realiseren van woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; of
- Het realiseren van woningen in het kader van Rood voor Rood; of
- Het realiseren van woningen voor een bijzondere doelgroep op basis van aantoonbare behoefte.

Met andere woorden gezegd: er blijft een mogelijkheid om, met een goede ruimtelijke onderbouwing alsnog via een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan te bouwen, mits een dergelijk initiatief door de gemeente passend wordt geacht in de gemeentelijke én provinciale beleidskaders. Dit zal dan verlopen via een door de raad vast te stellen planherziening en niet meer via een verkorte procedure op basis van een wijzigingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

Er is bovendien sprake van (passieve) risico-aanvaarding wanneer men tijdens de geldigheidsduur van 10 jaren van een bestemmingsplan niets onderneemt om tot een ontwikkeling van zijn of haar perceel te komen binnen de door de raad in het bestemmingsplan vastgelegde randvoorwaarden. De economische crisis van de afgelopen jaren, doet hier niets aan af.

Tweetal andere inspraakreacties.

1.

Aan de heer en mevrouw Aaltink, wonende Brakenbeltsweg 12 te Nijverdal is op 17 februari 2006 schriftelijk door uw college toegezegd, dat zij onder voorwaarden planologische medewerking van de gemeente kunnen krijgen om een extra woning te bouwen ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal.

Aan één van die voorwaarden hadden zij tot voor kort niet voldaan, namelijk dat de nieuwe woning dient te worden gebouwd op ten minste 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen (tegenwoordig hanteren wij overigens een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen).

Daartoe dienen zij een strookje grond aan te kopen van de heer Kogelman, eigenaar/bewoner van het perceel Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal.

Wij ontvingen enkele weken geleden een brief van notariskantoor Snijders, dat binnenkort op dit kantoor de aankoopakte wordt gepasseerd waardoor voldaan kan worden aan de minimale afstandseis van de nieuw te realiseren woningen tot de naastgelegen percelen. Aansluitend hebben de heer en mevrouw Aaltink tijdens een gesprek op donderdag 10 september 2015 medegedeeld dat die ochtend de bewuste akte bij de notaris is gepasseerd; een kopie van deze akte is door hen overgelegd. Om deze reden is er niet langer een belemmering om de toegezegde extra woning planologisch als zodanig te bestemmen (met een toe te kennen bestemming "W1 {=Wonen 1}) gezien de relatief kleine kavel, in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".

Wel zullen de heer en mevrouw Aaltink nog vóór vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" een planschadeverhaalsovereenkomst met uw college moeten ondertekenen, waarin wordt vastgelegd dat als deze planherziening in hun particuliere belang leidt tot planschade, deze kosten voor zijn rekening komen. Zij hebben hun medewerking hieraan tijdens het gesprek op 10 september 2015 toegezegd.

2.

Voor de woning Boomcateweg 18 te Nijverdal is verzocht om een andere bouwklasse toe te kennen dan de huidige bestemming "W1 (= Wonen 1). Wonen in de bouwklasse "W1" hebben een maximale goothoogte van 3,5 m¹, een maximale bouwhoogte van 9 m¹, een minimale dakhelling van 35° en een maximale dakhelling van 60°.

Men wil graag de mogelijkheid hebben om twee bouwlagen of een woning met een schuine kap te realiseren.

Gezien de omvang van de kavel en gelet ook op de aan direct omliggende woningen toegekende bouwklasse, ontmoet het geen bezwaar om bouwklasse "W2 (= Wonen2)" in plaats van "W1" toe te kennen.

Woningen in de klasse "W2" hebben een minimale goothoogte van 2,5 m¹ en een maximale goothoogte van 6m¹, een minimale dakhelling van 30° en een maximale dakhelling van 55°. Daarnaast biedt overigens de zogenaamde kruimelregeling op basis van Bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening nog de nodige flexibiliteitsmogelijkheden om zo nodig af te wijken van het bestemmingsplan.

Wel zal ook deze belanghebbende nog vóór vaststelling door de raad van dit bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst moeten ondertekenen, waarin wordt vastgelegd dat als het toekennen van een andere bestemming qua bouwklasse in zijn particuliere belang onverhoopt leidt tot planschade, dat deze planschade dan voor zijn rekening komt. Dit laatste is reeds telefonisch kort gesloten met de indiener van de zienswijze (nadrukkelijk onder het voorbehoud dat uw college en nadien ook de raad instemt met het ambtelijk voorstel om positief te reageren op het verzoek van de indiener van de inspraakreactie om een andere bouwklasse qua bestemming toe te kennen).

Vooroverlegreacties.

De eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel heeft opgemerkt dat het haar toegezonden voorontwerpbestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid van de provincie. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, ziet zij vanuit provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van de procedure.

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen heeft inhoudelijk niet gereageerd en kan zich kennelijk vinden in de uitgevoerde digitale watertoets die als bijlage is gevoegd bij de plantoelichting.

In het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding. De Gasunie heeft verklaard dat zij geen aanleiding ziet om inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. In het voorontwerpbestemmingsplan is, in de plantoelichting, ingegaan op het aspect externe veiligheid als gevolg van de situering van deze hogedruk aardgastransportleiding.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het tervisie gelegde voorontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn, behoudens een correctie van een aantal relatief kleine onvolkomenheden op verbeelding, in de planregels en in de plantoelichting geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht ten opzichte van het tervisie gelegde voorontwerpbestemmingsplan.

Effecten:

Komen tot de volgende fase in de procedure om te komen tot een integrale herziening én digitalisering van de bestemmingsregeling voor het plangebied "Nijverdal Oost".

Planning:

Na instemming van uw college met dit voorstel, zal het ontwerpbestemmingsplan conform wettelijk voorschrift gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de raad: degenen die daarvan gebruik maken, worden in de gelegenheid gesteld deze zienswijzen desgewenst mondeling toe te lichten ten overstaan van de (leden van de) commissie grondgebied. Tevens zal het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg digitaal worden ingezonden naar diverse wettelijk voorgeschreven vooroverleginstanties.

Na het verwerken (en becommentariëren) van eventueel ingekomen zienswijzen en/of vooroverlegreacties, zal het bestemmingsplan - al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan- voor uiterlijk 2 februari 2016 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Omdat het in dit bestemmingsplan voornamelijk gaat om het vervallen van wijzigingsbevoegheden leidt het wegbestemmen hiervan, blijkens constante jurisprudentie, niet tot planschade.

Daar waar nodig, zullen planschadeverhaalsovereenkomsten worden aangegaan wanneer het bestemmingsplan op basis van een particulier belang wordt herzien.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota,

Juridische consequenties:

Niet als gevolg van deze nota, behoudens dat een ieder mondeling, schriftelijk of per email een zienswijze kan indienen bij de raad tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie het betoog onder het kopje planning).

Informatisering / Automatisering:

Geen, behoudens dat het gaat om een digitale herziening.

Burger- en overheidsparticipatie:

Er wordt een met de nodige rechtswaarborgen omklede, wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen.

Communicatie:

De eigenaren van percelen waar de wijzigingsbevoegdheid van wordt afgehaald, zijn allen per brief over dit voornemen geïnformeerd.

De wijze van communiceren is voor het overige wettelijk voorgeschreven, namelijk een bekendmaking in de Nederlandse Staatscourant en in het huis-aan-huisblad Hellendoorn Journaal, welke laatste bekendmaking ook wordt geplaatst op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform wettelijk voorschrift geplaatst op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en is daarmee voor een ieder digitaal raadpleegbaar.

Overige consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.