



Nota

Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 16INT01613



Datum vergadering:
Nota openbaar:

03 MEI 2016

-
- **Onderwerp:** Principe verzoek om planologische medewerking aan de realisering van twee vrijstaande woningen hoek Wierdensestraat/Boomcateweg te Nijverdal
-

Advies:

1. Op basis van een eerdere toezegging van het college van B&W, zoals die is vastgelegd in het "Eindverslag van de inspraakprocedure en het verslag van het vooroverleg met instanties behorende bij het bestemmingsplan Nijverdal Oost 2016" wordt de raad voorgesteld om de gevraagde planologische medewerking te verlenen en wordt de initiatiefnemer schriftelijk uitgenodigd om:
 - a. een voorontwerpbestemmingsplan in te dienen, passend bij de beoordeling van onze externe stedenbouwkundig adviseur;
 - b. een akoestisch onderzoek in te dienen t.b.v. de te verlenen hogere grenswaarden Wet geluidhinder.
2. De nota wordt ter kennisname voorgelegd aan de commissie grondgebied

Besluit B en W: *Conform advies.*

Korte samenvatting:

De heer M. Kranenburg, wonende Nijverdalsestraat 14C, 7442 LD Wierden is eigenaar van een perceel op de hoek Wierdensestraat/Boomcateweg te Nijverdal. In het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" uit 2006 had dit perceel de bestemming "Groen" met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid naar drie kantoren op de begane grond met daarboven twee woningen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" zijn alle wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen en kantoren in dit plangebied wegbestemd in het kader van terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouw- en kantoorlocaties in onze gemeente, dus ook voor deze locatie.

Omdat de heer Kranenburg zich bij herhaling serieus heeft ingespannen om tot een planologische invulling van dit perceel te komen, heeft uw college bij de vaststelling van het "Eindverslag van de inspraakprocedure en het verslag van het vooroverleg met instanties (15UIT11386)" toegezegd zich naar de raad toe te zullen inspannen om op deze locatie planologische medewerking te verlenen aan de realisering van twee vrijstaande woningen.

Aanleiding:

VAB Architecten en Adviseurs, Stroekeld 2a, 7462 ZB Rijssen heeft, namens de heer en mevrouw Kranenburg, wonende Nijverdalsestraat 241C, 7442 LD Wierden een verzoek (16INK04740) ingediend om planologische medewerking aan de realisering van twee vrijstaande woningen op de hoek Wierdensestraat/Boomcateweg te Nijverdal.

Relevante eerdere besluiten:

15UIT11386 (= eindverslag inspraakprocedure en verslag vooroverleg met instanties best.pl. N'dal Oost 2016)

Doelstelling:

Beoordeling van een ingediend principeverzoek.

Oplossing:

De heer M. Kranenburg, wonende Nijverdalsestraat 14C, 7442 LD Wierden is eigenaar van een perceel op de hoek Wierdensestraat/Boomcateweg te Nijverdal. In het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" uit 2006 had dit perceel de bestemming "Groen" met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid naar drie kantoren op de begane grond met daarboven twee woningen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" zijn alle wijzigingsbevoegdheden voor extra woningen en kantoren wegbestemd in het kader van terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouw- en kantoorlocaties, dus ook voor deze locatie.

Omdat de heer Kranenburg zich bij herhaling serieus heeft ingespannen om tot een planologische invulling van dit perceel te komen, heeft uw college bij de vaststelling van het "Eindverslag van de inspraakprocedure en het verslag van het vooroverleg met instanties (15UIT11386)" toegezegd zich naar de raad toe te zullen inspannen om planologische medewerking te verlenen aan de realisering van twee vrijstaande woningen op deze locatie. Dit zal dan gepaard moeten gaan met een procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Naar het zich nu laat aanzien, is zowel voor de verlegde rijksweg 35 als voor de oude rijksweg 35 een hogere grenswaarde Wet geluidhinder noodzakelijk, doch dit zal moeten blijken uit het te verrichten akoestisch onderzoek.

Het Eindverslag van de inspraakprocedure is aan de heer Kranenburg toegezonden, met daarbij de opmerking dat de procedure tot herziening van de bestemmingsregeling (in combinatie met de noodzakelijke procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder) niet eerder ingediend kan worden dan nadat het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" door de raad is vastgesteld en in werking is getreden (zes weken na bekendmaking van het raadsbesluit, derhalve zaterdag 30 april 2016). Het verzoek is feitelijk al vóór 30 april 2016 ingediend, doch dat behoeft geen probleem te zijn als de procedure tot planherziening maar niet wordt opgestart voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden (aangezien de datum van besluitvorming door uw college na 30 april 2016 valt, is dat geen probleem).

Na ontvangst van het door u vastgestelde Eindverslag van de inspraakprocedure, heeft de heer Kranenburg door VAB Architecten een bouwplan laten ontwikkelen. Over dit bouwplan heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met onze externe stedenbouwkundig adviseur, de heer C. Grit.

Bij de brief van VAB is een bijlage gevoegd met daarop de dimensies/contouren van de te realiseren woningen waarvan onze stedenbouwkundig adviseur heeft geoordeeld dat dit een stedenbouwkundig aanvaardbare oplossing is.

Gezien de toezegging van uw college, adviseren wij u om de initiatiefnemer schriftelijk uit te nodigen om:

- a. een voorontwerpbestemmingsplan in te dienen, passend bij de beoordeling van onze externe stedenbouwkundig adviseur;
- b. een akoestisch onderzoek in te dienen t.b.v. de te verlenen hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Effecten:

Zie doelstelling

Planning:

- 25 april 2016 voorbespreking principeverzoek met portefeuillehouder
- 3 mei 2016 beslissing college op principeverzoek
- 1 juni 2016 tkn cie ggb

Na besluitvorming door uw college, kan VAB Architecten c.q. de familie Kranenburg in de gelegenheid worden gesteld om een concept voor de nodige herziening van de bestemmingsregeling alsook een akoestisch onderzoek t.b.v. het verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder in te dienen.

Financiële consequenties:

Voordat te zijner tijd een planherziening door de raad wordt vastgesteld zal met de familie Kranenburg:

- een anterieure overeenkomst over de exploitatie moeten worden afgesloten;
- een overeenkomst moeten worden afgesloten waarin wordt vastgelegd dat als er tegemoetkomingen in de planschade moeten worden uitbetaald als gevolg van de herziening van het planologisch regime voor deze twee woningen, dat deze tegemoetkomingen in de planschade bij de familie Kranenburg in rekening kunnen worden gebracht.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Informatisering / Automatisering:

Niet als gevolg van deze nota.

Burger- en overheidsparticipatie:

In het verleden zijn diverse pogingen ondernomen om tot ontwikkeling van deze locatie te komen, daarbij ging het telkens om een invulling met kantoren. Deze initiatieven zijn telkens afgeketst omdat deze telkens veel weerstand oproepen in de woonomgeving ter plaatse.

Daarom is nadrukkelijk naar de heer Kranenburg en zijn adviseur VAB Architecten geadviseerd om een informatiebijeenkomst te houden om draagvlak in de woonomgeving ter plaatse te creëren. In de brief aan de heer Kranenburg, naar aanleiding van uw collegebesluit, zal dit nogmaals uiteengezet worden.

Communicatie:

Niet als gevolg van deze nota, behoudens de "normale" beantwoording van deze brief aan de afzender.

Overige consequenties:

Niet van toepassing.