

Aan de Raad

Zaaknummer 2019-000910

Raadsvoorstel betreffende gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Constantijnstraat 31 en 33 te Nijverdal

Samenvatting

Op 6 maart 2018 hebben wij besloten, vooruitlopend op een herziening van de bestemmingsregeling, medewerking te verlenen aan het opsplitsen van de percelen Constantijnstraat 31 en 33 in Nijverdal, in twee zelfstandige percelen. Het gaat hier om een (kerk)gebouw met bijbehorende dienstwoning, waarbij de dienstwoning in gebruik wordt genomen als reguliere woning.

Voorstel

Kerkgenootschap "De Levensbron", eigenaar van het gebouw, houdt haar kerkdiensten in het kerkgebouw "Rehobot" aan de Nijkerkendijk 20 in Nijverdal. Daardoor zal men zelf geen gebruik meer maken van het (kerk)gebouw aan de Constantijnstraat 31. Gedurende enkele jaren heeft men getracht het (kerk)gebouw met de bijbehorende dienstwoning gezamenlijk aan derden te verkopen. Dat is niet gelukt. Daarom is besloten beide gebouwen apart van elkaar te verkopen.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de voor "maatschappelijk" aangewezen gronden ondermeer bestemd voor: onderwijs en educatieve voorzieningen; sociaal/medische voorzieningen; culturele voorzieningen; levensbeschouwelijke doeleinden; wonen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie en sport- en speelvoorzieningen. Een gebruik als reguliere woning past niet binnen de bestemmingsomschrijving, want er is uitsluitend een dienstwoning toegestaan.

Kerkgenootschap "De Levensbron" had in februari 2018 een voorlopig koopcontact gesloten met een familie die deze (dienst)woning op Constantijnstraat 33 per 1 april 2018 in gebruik wilde nemen als reguliere woning. Deze familie had echter voor de financiering van deze aankoop een hypothecaire geldlening van een bank nodig. De bank eiste daarvoor een afschrift van een door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning.

Kerkgenootschap "The Cross" heeft het (kerk)gebouw op Constantijnstraat 31 op basis van een huurkoopovereenkomst met ingang van 1 april 2018 in gebruik genomen.

Als wij medewerking wilden verlenen aan het herbestemmen van de dienstwoning tot reguliere woning, diende de gemeente te beoordelen of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Op 11 september 2018 hebben wij u over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Daarbij hebben wij u de onderliggende nota, met de nodige achtergrondinformatie over de gevraagde opsplitsing en het gewijzigde gebruik van de dienstwoning toegezonden.

Relevante eerdere besluiten:

- 6 maart 2018 (18INT00489) = instemming college met kadastrale opsplitsing en ander gebruik dienstwoning.
- 11 september 2018 (18INT01575) = instemming college met (ter visie legging van) het ontwerpbestemmingsplan.

Doelstelling:

Het wijzigen van het gebruik van de dienstwoning op het perceel Constantijnstraat 33 te Nijverdal ook het planologisch te regelen.

Oplossing:

Volgens de richtlijn "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG, vallen veel van de op het perceel C9260 toegelaten functies, onder milieucategorie 2, terwijl daarnaast diverse toelaatbare culturele functies in een nóg hogere milieucategorie vallen. Genoemde VNG-uitgave beveelt voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aan tussen woningen en andere activiteiten c.q. functies. Afhankelijk van het gehanteerde omgevingstype wordt in dit geval een afstand van 30 of 10 meter aanbevolen. De werkelijke afstand ter plaatse is echter 0 meter.

In een dergelijke situatie rust op de gemeente een motiveringsplicht waarom een dergelijke afstand uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening acceptabel wordt geacht.

Een oplossing kan worden gevonden door in deze concrete situatie de bestemmingsomschrijving voor de bestemming "Maatschappelijk" te versmallen.

Gegeven de omstandigheden dat:

- het bewuste gebouw op het perceel Constantijnstraat 31 in Nijverdal meer dan 30 jaar als kerk in gebruik is geweest;
- gebleken is dat het (kerk)gebouw en de dienstwoning niet als gezamenlijk object verkoopbaar waren;
- de woonomgeving ter plaatse gewend is aan het gebruik van het gebouw als kerk en dit gebruik accepteert;
- de kopers van de (dienst)woning de woning hebben gekocht in de wetenschap dat zich ter plaatse een nieuw kerkgenootschap "The Cross" gaat vestigen en daar schriftelijk mee hebben ingestemd;
- de gemeente verpaupering van het al geruime tijd leegstaande gebouwencomplex wil tegengaan,

waren wij van mening dat een bestemmingsversmalling tot "Maatschappelijk - Levensbeschouwelijke doeleinden" het meest tegemoet zou komen aan een doelmatig ruimtegebruik na opsplitsing van het perceel.

Om die reden hebben wij de mogelijkheid geboden tot het gebruiken van de dienstwoning als een reguliere woning door daarvoor een omgevingsvergunning te verlenen.

Wijzigingsbevoegdheid

Om de noodzakelijk geachte bestemmingsversmalling haalbaar en acceptabel te maken voor de huidige eigenaar Kerkgenootschap "De Levensbron", alsook voor de toekomstige eigenaar Kerkgenootschap "The Cross", hebben wij betrokkenen toegezegd dat wij als compensatie voor deze bestemmingsversmalling, bereid zijn om een wijzigingsbevoegdheid voor ons college in het bestemmingsplan op te nemen voor het wijzigen van de bestemming "Maatschappelijk - Levensbeschouwelijke doeleinden" naar "Wonen-2" voor het realiseren van maximaal één woning.

Vertegenwoordigers van Kerkgenootschap "The Cross" hebben vervolgens, tijdens een gesprek, gevraagd om meer zekerheid dat ons college deze wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk zal gaan toepassen als daarom door hen wordt gevraagd. Door de uiteengezette bestemmingsversmalling worden de gebruiksmogelijkheden van het (kerk)gebouw immers beperkter en zal de waarde van het gebouw dalen.

Om die reden hebben wij - na overleg met beide kerkgenootschappen - toegezegd dat ons college deze wijzigingsbevoegdheid voor één woning daadwerkelijk zal gaan toepassen als daarom gevraagd wordt.

Ingebruikname kerkgebouw

De kadastrale opsplitsing van de dienstwoning en het kerkgebouw in twee zelfstandige percelen had echter wel tot gevolg dat er de nodige bouwkundige voorzieningen in het kerkgebouw dienden te worden getroffen uit een oogpunt van brandveiligheid, waaronder het aanbrengen van een extra nooddeur. Deze bouwkundige voorzieningen zijn allemaal gerealiseerd vóór de daadwerkelijke ingebruikname van het (kerk)gebouw door kerkgenootschap "The Cross".

Bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 september 2018 tot en met 31 oktober 2018 ter visie gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is via de (hyper)link <https://bit.ly/2Qpzy26> digitaal raadpleegbaar op de landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om daartegen een zienswijze bij u in te dienen.

Geconstateerd is dat in de artikelen 3 en 4 van de planregels abusievelijk een verkeerde nummering is opgenomen:

Artikel 3

- In de artikelen 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 dient telkens de tekst "lid 10.2" te worden vervangen door "lid 3.2".
- In artikel 3.4 dient de tekst "lid 10.1" te worden vervangen door de tekst "lid 3.1".

Artikel 4

- In de artikelen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.8; 4.4.9 en 4.6.10 dient telkens de tekst " lid 18.2" te worden vervangen door de tekst "lid 4.2".
- In artikel 4.5 dient de tekst "lid 18.1" te worden vervangen door de tekst "lid 4.1".

Wij stellen u voor het bestemmingsplan - voor wat betreft deze nummering - ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan en de commissie grondgebied hierover om advies te vragen.

Effecten:

Het gewijzigde gebruik van de woning Constantijnstraat 33 te Nijverdal kan planologisch worden geregeld.

Planning:

- Advisering door de commissie grondgebied op 23 januari 2019
- Vaststelling tijdens de raadsvergadering van 5 februari 2019
- In werking treding bestemmingsplan zes weken na bekendmaking behoudens beroep bij de Raad van State in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak van de Voorzieningenrechter op dat verzoek.

Financiële consequenties:

Exploitatieplan en/of anterieure overeenkomst over de grondexploitatie

Er zijn geen gronden bij de ontwikkeling betrokken die in eigendom toebehoren aan de gemeente Hellendoorn. Om die reden is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen dan wel een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie af te sluiten.

Planschade:

Alle drie betrokken partijen, te weten de kerkgenootschappen "De Levensbron" en "The Cross" alsook de nieuwe eigenaren/bewoners van de woning Constantijnstraat 33 hebben schriftelijk ingestemd met deze planontwikkeling. Daarmee is er naar hen toe voorzienbaarheid gecreëerd, waardoor een kansrijk verzoek van hen om een tegemoetkoming in de planschade is voorkomen.

Het feitelijk gebruik van het perceel Constantijnstraat 31 voor levensbeschouwelijke doeleinden en het perceel Constantijnstraat 33 voor woondoeleinden verandert niet. Voor derden-belanghebbenden is er derhalve geen aanleiding voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade.

Personele consequenties:

Niet als gevolg van deze nota.

Juridische consequenties:

Tegen uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend door:

- iemand die kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat geweest is tijdig een zienswijze bij de (gemeente)raad in te dienen;
- voor zover u raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, kan een belanghebbende gedurende de termijn van ter inzage ligging tegen deze wijzigingen beroep aantekenen.

Het gaat om de honorering van een burgerinitiatief waarbij met alle betrokken partijen uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden.

Communicatie:

We communiceren op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven manier. Dat wil zeggen via een bekendmaking in het Twents Volksblad en in de Nederlandse Staatscourant. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal raadpleegbaar gesteld via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Overige consequenties:

N.v.t.

Concept besluit

1. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Constantijnstraat 31 en 33 te Nijverdal".
2. Het bestemmingsplan "Constantijnstraat 31 en 33 te Nijverdal" met de planidentificatie NL.IRMO.0163.BPNDCONSSTR31EN33-VG01 en met ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2018-08-01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 8 januari 2019.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

Nummer 2019-000910

Nijverdal, 5 februari 2019

Aldus besloten

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA