



Aan de raad

Samenvatting

Van zaterdag 8 juli 2017 tot en met vrijdag 18 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Daarlerveen 2017" ter inzage gelegen.

Het gaat om een overwegend conserverend bestemmingsplan, d.w.z. de bestaande situatie wordt vastgelegd.

In het deelgebied Daarlerveen-Zuid wordt met deze herziening een herverkaveling mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt - op verzoek van een tweetal ontwikkelaars - met deze herziening de bouw van 9 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt in het deelgebied "Daarlerveen-Zuid"; deze woningen konden volgens het bestemmingsplan uit 2007 pas gebouwd worden na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door ons college.

In het kader van het akkoord tussen gemeente en provincie over het terugdringen van de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen, wordt de plancapaciteit in het bestemmingsplan "Daarlerveen 2017" met vier woningen teruggedrongen.

Tijdens de periode van tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingekomen. We stellen u voor één van de twee zienswijzen gegrond te verklaren en de andere ongegrond. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is er aanleiding om een kleine omissie in de plantoelichting te herstellen.

Opdracht:

n.v.t.

Aanleiding:

Bestemmingsplannen moeten volgens de wet gedigitaliseerd worden en elke tien jaar herzien. Het bestemmingsplan "Daarlerveen", is vastgesteld door de raad op 25 juni 2007, onder nummer 07INT00495 en is op 14 november 2007 onherroepelijk geworden. Een geactualiseerd en gedigitaliseerd bestemmingsplan voor Daarlerveen moet op basis van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening uiterlijk op 14 november 2017 door de raad worden vastgesteld.

Om die reden ligt er nu een gedigitaliseerd ontwerpbestemmingsplan voor Daarlerveen. Het ontwerpbestemmingsplan "Daarlerveen 2017" heeft met ingang van zaterdag 8 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met vrijdag 18 augustus 2017. Het ontwerpbestemmingsplan kan op de landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> worden ingezien via de (hyper)link <http://bit.ly/2tpkbOe>

Doelstelling:

Komen tot een actualisering en digitalisering van de bestemmingsregeling voor de bebouwde kom van Daarlerveen.

Voorgestelde oplossingen:

In het bestemmingsplan voor Daarlerveen uit 2007 zit een wijzigingsbevoegdheid voor in totaal 35 woningen in het deelgebied Daarlerveen-Zuid. Het gebied Daarlerveen-Zuid wordt globaal begrensd door de spoorlijn aan de westzijde, de G. Gritterstraat ten noorden, het perceel G. Nijlandstraat ten zuiden en de G. Nijlandstraat ten oosten.

Op 1 juli 2010 is een wijzigingsplan vastgesteld door ons college, die de bouw van 24 woningen mogelijk heeft gemaakt. Recent zijn er afspraken gemaakt over een herverkaveling van deze gronden tussen de gemeente en de ontwikkelaars (Bouwbedrijf Karsten en Timmerhuis Projecten). Door deze herverkaveling worden er van deze 24 woningen, slechts 23 daadwerkelijk gerealiseerd



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan Daarlerveen

Op basis van deze afspraken, is er nu het voornemen om in het deelgebied Daarlerveen-Zuid in plaats van in totaal 35 woningen, maximaal 32 woningen te realiseren.

Met de ontwikkelaars is afgesproken om de raad voor te stellen om de resterende 9 woningen – die volgens het bestemmingsplan uit 2007 pas gebouwd konden worden op basis van een wijzigingsbevoegdheid door ons college - nu direct positief te bestemmen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Daarlerveen 2017".

Voor de situering van de woningen na herverkaveling, wordt verwezen naar de bij dit ontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding.

Woonafspraken gemeente – provincie.

In het kader van het akkoord tussen gemeente en provincie over het terugdringen van de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen, wordt de plancapaciteit in dit gebied met in totaal vier woningen teruggedrongen.

Drie woningen minder door een herverkaveling in het deelgebied Daarlerveen-Zuid.

Daarnaast heeft de eigenaar van de geprojecteerde woning op Kerkstraat 6 laten weten om hem moverende redenen definitief af te zien van de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren (onder een geprojecteerde woning wordt verstaan een woning die volgens het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, doch die nog niet is gebouwd of vergund).

Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn weergegeven en becommentarieerd in de aan dit raadvorstel gekoppelde Bijlage I, nummer 17UIT04914. We stellen uw raad voor één van de twee zienswijzen gegrond te verklaren en de andere ongegrond.

Voorgestelde ambtshalve wijziging

Daarnaast stellen wij u in diezelfde bijlage voor ambtshalve een kleine omissie te herstellen in de inhoudsopgave van de plantoelichting. Een plantoelichting is, in tegenstelling tot de verbeelding en de regels, niet-juridisch bindend. Daarom leidt dit niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in juridische zin waartegen beroep kan worden aangetekend.

Financiële consequenties:

Er is, gezien het overwegend conserverende karakter van dit bestemmingsplan, geen exploitatieplan nodig.

In het bestemmingsplan is ook het deelgebied Daarlerveen Zuid opgenomen dat wordt gerealiseerd door de ontwikkelaars Timmerhuis en Karsten. Met deze ontwikkelaars zijn de gebruikelijke zakelijke overeenkomsten gesloten.

Burger- en overheidsparticipatie:

In de Wro is voorzien in een met veel rechtswaarborgen omklede procedure die moet worden doorlopen.

Communicatie:

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht schrijven voor hoe moet worden gecommuniceerd:

- publicatie op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huisblad "Hellendoorn-Journaal";
- publicatie in de Nederlandse Staatscourant;
- bekendmaking via het Internet op de voorgeschreven landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Via deze website wordt het vastgestelde bestemmingsplan ook voor een ieder digitaal raadpleegbaar.
- informeren van de indieners van de twee ingekomen zienswijzen over uw raadsbesluit; tevens worden zij geïnformeerd over de voor hen, tegen uw besluit openstaande beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de uiterste termijn van indiening daarvan;
- uw besluit wordt toegezonden aan instanties, zoals de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel te Zwolle én het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen te Almelo.

Effecten meten:

n.v.t.

Planning:

- Vaststelling door u op 31 oktober 2017.
- Vervolgens ter visie legging van uw besluit tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken.
- In werking treden bestemmingsplan na die zes weken
Het aantekenen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het bestemmingsplan treedt zes weken na bekendmaking van uw vaststellingsbesluit in werking, tenzij er – gelijk met een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - een verzoek om een voorlopige voorziening, houdende schorsing van het bestemmingsplan wordt ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Raad van State in Den Haag. In dat laatste geval, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een beslissing van de Voorzieningenrechter op dat verzoek

Concept Besluit:

Het bestemmingsplan Daarlerveen 2017 (NL.IMRO.0163.BPDAARLERVEEN2017-VG01) als volgt vast te stellen:

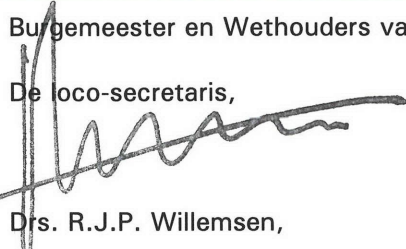
1. De voorgestelde wijzigingen uit Bijlage I, nummer 17UIT09414 door te voeren ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
3. Te bepalen dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Daarlerveen 2017".
4. Het bestemmingsplan "Daarlerveen 2017" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPDAARLERVEEN2017-VG01 en met de ondergrond: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-05-01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

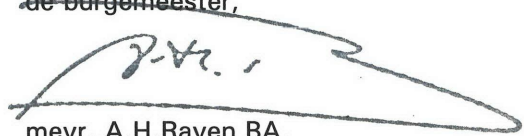
Nijverdal, 12 september 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De loco-secretaris,


Drs. R.J.P. Willemsen,

de burgemeester,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad van 31 oktober 2017.

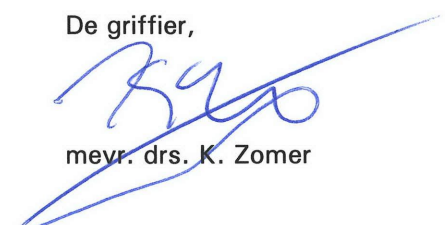
Nr. 17INT02434

Nijverdal, 31 oktober 2017

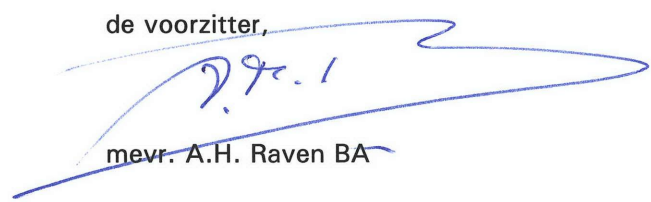
Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,


mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,


mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

17UIT04914 (= Bijlage I, Becomentariëring ingekomen zienswijzen én voorstel tot ambtshalve wijziging).

Registratienummer: **17UIT04914** (behoort bij nummer 17INT02434)

Onderwerp: Bijlage I Becomentariëring ingekomen zienswijzen én voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan "Daarlerveen 2017"

Aangemaakt door: Adri Brinker

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

1. De beoordeling van een tweetal ingekomen zienswijzen;
2. Een voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

1. Beoordeling van een tweetal ingekomen zienswijzen

A. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Daarlerveen 2017" heeft met ingang van zaterdag 8 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met vrijdag 18 augustus 2017.

Ingekomen zienswijzen.

Er zijn twee zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

1., ingekomen op 3 augustus 2017, onder nummer 17INK0844.
2., ingekomen op 11 augustus 2017, onder nummer 17INK07633.

Ontvankelijkheid.

In artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ieder (mondeling, schriftelijk of per mail) tijdens de periode van tervisielegging gedurende zes weken van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze daaromtrent kan indienen bij de raad.

In dit geval dus tijdens de periode van zaterdag 8 juli 2017 tot en met vrijdag 18 augustus 2017. Gelet op de datum van ontvangst op 3 augustus 2017, respectievelijk 11 augustus 2017, zijn beide indieners ontvankelijk in hun zienswijze.

Ambtshalve wijziging.

Als gevolg van een gevolg van een geconstateerde kleine omissie in de plantoelichting, zal na de behandeling van de ingekomen zienswijzen een voorstel worden gedaan tot ambtshalve wijziging van de toelichting.

B. Behandeling zienswijzen.

1. Zienswijze van

De ingekomen zienswijze van luidt als volgt:

Het perceel Smidsstraat 19 te Daarlerveen is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Bedrijf"; zou dit graag gewijzigd zien in "Wonen" om de navolgende redenen:

Het ter plaatse aanwezige huis en de scharenfabriek die er toen nog stond, heeft hij gekocht in 1999, sedertdien is er van echte bedrijfsactiviteiten geen sprake meer geweest. Zijn dochter heeft het voornemen om met haar gezin deze woning over te nemen. Derhalve is het van belang om de bestemming te veranderen van de huidige bedrijfsbestemming die er thans nog op zit, naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het mogelijk om eventuele aanpassingen aan deze woning te plegen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een unit, mocht dit nodig zijn. De huidige bestemming belemmert de heer in zijn mogelijkheden met deze woning. Dit heeft hij recent besproken met een medewerker van de gemeente Hellendoorn. Dit heeft evenwel nog niet geleid tot de door hem gewenste wijziging. Hij verzoekt derhalve om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de bestemming "Bedrijf" om te zetten naar de bestemming "Wonen".

Beoordeling zienswijze ad 1.

Op het perceel Smidsstraat 19 te Daarlerveen was inderdaad in het verleden een scharenfabriek gevestigd die - al geruime tijd geleden - naar elders is verplaatst. Op de linkerhelft van het perceel is

een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Geconstateerd is dat er in het verleden inderdaad afspraken met zijn gemaakt dat deze voormalige bedrijfswoning bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor het dorp Daarlerveen zal worden bestemd als reguliere (burger)woning. Daarom wordt geadviseerd aan de ter plaatse aanwezige, voormalige bedrijfswoning, een reguliere woonbestemming toe te kennen, namelijk de bestemming "Wonen – 1", net als de woningen ter linker- en ter rechterzijde van dit perceel.

Geadviseerd wordt om – gezien vanaf de Smidsstraat het ter rechterzijde van het perceel Smidsstraat 19 gelegen perceelsgedeelte de bestemming "Bedrijf" zonder bouwvlak te handhaven conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse is een autohandel annex autoherstelbedrijf gevestigd, zonder bedrijfsgebouw(en). Het perceel is bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven. In het algemeen zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 qua hinder (en schaal) inpasbaar in de nabijheid van woningen.

Conclusie zienswijze ad 1.

Geadviseerd wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en aan de voormalige bedrijfswoning op het perceel Smidsstaat 19 te Daarlerveen de bestemming "Wonen-1" toe te kennen. Op grond hiervan stellen wij voor het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze van

De ingekomen zienswijze van luidt als volgt.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan destijds in 2007 is een deel van de kavel op het adres Gozem Gritterstraat 26 te Daarlerveen niet aangewezen als "te bebouwen erven" namelijk het deel achter de hoofdwoning. Dit terwijl dit bij alle omliggende kavels wel is gebeurd.

Gevraagd wordt om deze in het nieuwe bestemmingsplan 2017 wel aan te wijzen als "te bebouwen erven" in de lijn met de omliggende adressen/kavels.

Ter verduidelijking zijn tekeningen in pdf bijgevoegd. Het betreft een deel van kavel 0869 en de gehele kavel 0870. Door deze aanwijzing van "te bebouwen erven" komen de kavels van Gozem Gritterstraat 26 weer in lijn te liggen met omliggende adressen/kavels.

Beoordeling zienswijze ad 2.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend mag worden gebouwd binnen een bouwvlak. Een hoofdgebouw is een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken. In de diverse bebouwde kommen in onze gemeente is dat over het algemeen doorgaans een woning. Ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen volgens de planregels uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Te uwer informatie: in de plansystematiek in 2007 was nog geregeld dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" mochten worden gebouwd.

Het is een bewuste keuze van de gemeente geweest om het open karakter van de stroken grond pal langs de Gozem Gritterstraat zoveel mogelijk te behouden door daar geen bouwvlak op de verbeelding aan te geven die de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen mogelijk maakt. Honorering van het verzoek van zou dat open karakter aantasten.

Op de door..... aangeduide locatie is het bouwvlak om die reden – net als in het bestemmingsplan uit 2007 – ter plaatse bewust strak om een ter plaatse aanwezig bijgebouw (een carport) gelegd om ook hier het open karakter van de stroken grond ter weerszijden van de Gozem Gritterstraat te behouden en daarmee te voorkomen dat er een soortement van steeg wordt gecreëerd. Dit is ook te zien op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Honorering van het verzoek zou ook leiden tot een ongewenst precedent voor eigenaren van andere percelen langs de Gozem Gritterstraat waarmee het open karakter van de straat nog verder zou worden aangetast.

Onze bestemmingsplannen voorzien er in dat bij woningen in de bebouwde kom de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak maximaal 75 m² mag bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

Dit oppervlak van 75 m² kan..... binnen het op de verbeelding behorende bouwvlak bij zijn woning ruimschoots realiseren. Daarnaast is het in veel situaties nog mogelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak nog meer oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vergunningvrij te realiseren - met name bij de wat grotere kavels zoals die, waar over beschikt - op basis van de zogenaamde kruimelregeling als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Daarnaast merken wij op dat aan de achterzijde van het perceel Gozem Gritterstraat 26 te Daarlerveen het kadastrale perceelsgedeelte, op de verbeelding (én op de door zelf aangeleverde kadastrale tekening) aangeduid als 871 én een gedeelte van kadastrale perceelsgedeelte 869 in het ontwerpbestemmingsplan “Daarlerveen 2017” in het bouwvlak met de bestemming “Wonen 1” voor zijn perceel zijn opgenomen, Dit is gedaan omdat geconstateerd is dat ter plaatse een (deel van een) bijgebouw aanwezig is.

Daarmee is dit bouwvlak aan de achterzijde gelijk getrokken met de achterzijde van het bouwvlak van de naastgelegen kavel Gozem Gritterstraat 28 te Daarlerveen. De aangeduide percelen van de heer..... waren in het bestemmingsplan “Daarlerveen” uit 2007 nog bestemd als “Groenvoorziening”. Dit feit alleen leidt al voortot een vergroting van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2007.

Conclusie zienswijze ad 2.

Geadviseerd wordt om het bouwvlak ter plaatse niet te vergroten; de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan – voor wat betreft deze zienswijze – ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestem- mingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een plantoelichting. De verbeelding en de planregels zijn juridisch bindend, de plantoelichting echter niet. Geconstateerd is dat in de inhoudsopgave van de plantoelichting in hoofdstuk 4 Beleidskader, het - verder inhoudelijk wel in de plantoelichting opgenomen - provinciaal beleid is weggefallen. Dit wordt hersteld in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. Omdat een plantoelichting juridisch niet bindend is, leidt het herstellen van deze omissie niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in juridische zin waartegen beroep kan worden aangetekend.