



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" omvat de sloop van 11 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 39 zorgappartementen in drie bouwlagen tussen de Parallelweg, de zuidoostkant van de Dahliastraat en de Korenbloemstraat, direct tegenover het woon-/zorgcomplex "De Parallel".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 18 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de gemeenteraad.

Tevens heeft het voornemen ter inzage gelegen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 16 van de nieuw te bouwen appartementen; hierover zijn geen zienswijzen binnengekomen. De hogere waarden Wet geluidhinder zijn intussen - onder mandaat van ons college - vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder.

Opdracht:

Voor het nieuwe appartementencomplex gebouwd kan worden, moet het bestemmingsplan ter plaatse worden aangepast.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 18 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij uw raad.

Doelstelling:

Vaststelling van het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" zodat de een nieuw woon-/zorgcomplex aan de Dahliastraat planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Mogelijke oplossingen:

Er zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend door:

1. De heer J. Veerman, wonende Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal;
2. De heer R.J. van Zanten & mevrouw G.A. van Zanten-Van den Berg, Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal.

Ad 1

De zienswijze ad 1 kan als volgt worden samengevat:

De heer Veerman stelt dat hij als naburige bewoner met interesse de voortgang van dit project heeft gevolgd en zich ambtelijk heeft laten informeren. Zijn conclusie is dat het project een aanwinst is voor de gemeente en haar bewoners. Hij wil dan ook geen bezwaar maken, maar stelt wel dat zijn woning hierdoor in waarde gaat dalen. Hij wil daar later op terugkomen.

Commentaar ad 1.



Met de Woningstichting is overeengekomen dat een eventuele planschadevergoeding voor haar rekening komt als initiatiefnemer van dit project.

Wanneer iemand denkt dat door de herziening van het bestemmingsplan zijn woning in waarde daalt, kan hij daarvoor via een afzonderlijke procedure een verzoek om planschadevergoeding indienen bij het college, binnen uiterlijk vijf jaar nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Zo'n verzoek wordt afgewikkeld op basis van de Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009. Wij stellen voor de zienswijze van de heer Veerman voor kennisgeving aan te nemen en de heer Veerman in deze geest te antwoorden.

Ad 2

De zienswijze ad 2 kan als volgt worden samengevat:

- a. De heer en mevrouw van Zanten stellen in hun zienswijze hun perceel te hebben verworven in januari dit jaar. Dat houdt volgens hen in dat zij wisten (of ten minste hadden kunnen weten) van het vergevorderde voornemen tot een bestemmingswijziging van het grondgebied naast hun perceel. Om die reden zullen zij geen bezwaar maken tegen het bestemmingsplan. In tegendeel zelfs, omdat ook zij de voorgenomen nieuwbouw van zorgappartementen op een zorglocatie als maatschappelijk winstpunt zien.
- b. Zij hebben zorgen over de erfgrans bij de sloop en de nieuwbouw, over eventuele bouwschade én over overlast. Bovendien vrezen ze dat de eventuele planschade omvangrijker zal worden dan zij hadden voorzien toen zij het perceel aankochten. .

Commentaar ad 2.

Wij stellen u voor de zienswijze van de familie Van Zanten voor wat betreft onderdeel a én voor wat betreft het onderdeel planschade voor kennisgeving aan te nemen, verwezen wordt naar ons commentaar onder ad 1 op de zienswijze van de heer Veerman.

De familie van Zanten stelt zelf in haar zienswijze al dat zij wisten van van de voorgenomen nieuwbouw van een woon-/zorgcomplex aan de Dahliastraat. Concreet betekent dit, dat er sprake is van voorzienbaarheid (art 6.3 Wet ruimtelijke ordening) waardoor men geen aanspraak kan maken op een planschadevergoeding. Ook een claim dat men meer planschade gaat ondervinden dan men had voorzien bij de aankoop van het perceel, gaat vanwege deze voorzienbaarheid niet op. Het vorenstaande ontnemt de familie Van Zanten uiteraard niet het recht om desondanks tóch een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij het college.

Ten aanzien van hantering van de erfgrans tijdens de sloop en de nieuwbouw hebben afgevaardigden van de Woningstichting verklaard dat deze erfgrans nadrukkelijk zal worden gerespecteerd. Overigens bevat het Burgerlijk Wetboek afdoende bepalingen hierover die door de Woningstichting moeten worden gerespecteerd. De Woningstichting heeft inmiddels overleg gevoerd met de heer en mevrouw Van Zanten.

Dat er mogelijk enige overlast zal ontstaan tijdens de sloop van 11 grondgebonden woningen en tijdens de bouwfase van het woon-/zorgcomplex is onvermijdelijk.

Voor wat betreft eventuele onverhoopte bouwschade gelden de normale privaatrechtelijke zorgvuldigheids- en aansprakelijkheidsverplichtingen voor de initiatiefnemer van dit project, de Woningstichting Hellendoorn op basis van het Burgerlijk Wetboek (6:162 BW en verder). Als gemeente staan wij daar formeel buiten.

Wij stellen u voor dit onderdeel van deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Exploitatieplan.

Gelet op het ter zake bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening merken wij op dat het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" een herziening betreft van een deel van het bestemmingsplan "Bloemenwijk". Het gaat om de bouw van woningen (in dit geval 39 appartementen).

Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst (= overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel) gesloten tussen de gemeente en de Woningstichting. Er is dan ook geen aanleiding (geweest) om een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplan

Wet geluidhinder.

Voor het wegverkeerslawaaï wordt de wettelijke voorkeurswaarde qua geluid van 50 db(A) bij 16 van de nieuw te bouwen 39 appartementen overschreden. Wel blijft het geluidsniveau onder de maximale geluidswaarden waarvoor ons college bevoegd is om een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen. Conform het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben wij tijdig, dat wil zeggen vóórdat u dit bestemmingsplan vaststelt, besloten tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor het wegverkeerslawaaï.

Voorgestelde oplossingen:

Zie mogelijke oplossingen.

Burger- en overheidsparticipatie:

Er heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden waarvan door 7 insprekers gebruik is gemaakt. (zie daartoe de ambtelijke rapportage onder nummer 12int01162, met als bijlage het onder nummer 12uit06441 door ons vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure). Daarnaast heeft de initiatiefnemer van dit project, de Woningstichting Hellendoorn, ook zelfstandig uitgebreid overleg met de omwonenden van dit project gevoerd.

Communicatie:

De Inspraakverordening, de Wet ruimtelijke ordening (Wro); de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevatten een met bijzonder veel rechtswaarborgen omklede procedure met tal van wettelijke eisen aan (digitale) bekendmakingen en mogelijkheden om invloed op de inhoud van het bestemmingsplan uit te oefenen.

Effecten meten:

Vaststelling van het bestemmingsplan.

Planning:

Er zijn hiervoor twee scenario's

1. Na ongewijzigde vaststelling (ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan) van het plan door de raad op 11 december 2012, kan het conform wettelijk voorschrift (art 3.8 lid 2 Wro) binnen twee weken na vaststelling door de raad ter inzage worden gelegd. Concreet is de ter inzagelegging met ingang van zaterdag 22 december 2012 gedurende zes weken. Het bestemmingsplan treedt dan 1 februari 2013 in werking. Vanaf dat moment kan er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend door de gemeente.
2. Als één van beide indieners van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, binnen de beroepstermijn – behalve beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – ook een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, indient bij de Voorzitter van de Afdeling, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak van die voorzitter op dat verzoek. Het aantekenen van uitsluitend beroep, heeft geen schorsende werking, dus in een dergelijk geval treedt het bestemmingsplan op 1 februari 2013 in werking en kan er door de gemeente formeel een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden verleend. In een dergelijke situatie kan de Woningstichting voor eigen risico al beginnen met het bouwen zonder de uitspraak op het beroepsschrift af te wachten.

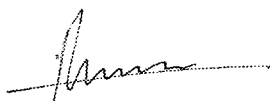
Concept Besluit:

1. De ingekomen zienswijze van:
 - a. de heer J. Veerman, Parallelweg 19, 7442 EA Nijverdal wordt voor kennisgeving aangenomen;
 - b. de heer R.J. van Zanten & mevrouw G.A. van Zanten-Van den Berg, Parallelweg 18, 7442 EA Nijverdal wordt deels voor kennisgeving aangenomen en voor het overige ongegrond verklaard.Beide indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de mogelijkheid om tegen dit besluit (tijdig) beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.
2. Het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDDAHLIASTRAAT-VG01 en met de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BPNDDAHLIASTRAAT-0711.dxf wordt ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
3. Te bepalen dat een exploitatieplan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal".

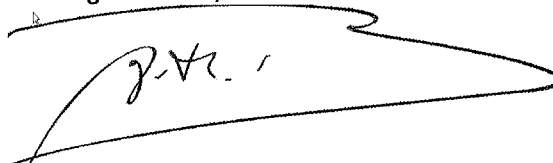
Nijverdal, 30 oktober 2012

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



de burgemeester,



F. Dijkstra MBA,

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s):

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

Nr. 12INT02073

Nijverdal, 11 december 2012

Aldus besloten,

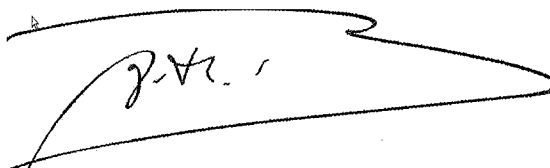
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

Het vast te stellen bestemmingsplan "Dahliastraat te Nijverdal" ligt voor u bij de stukken ter inzage.