

BESLUIT

Datum: 22 oktober 2024

Zaaknummer: 2023-019957

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op het bepaalde in:

- de Wegenwet;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 4.6 lid 2, sub a, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 september 2024;

Besluit:

- 1) Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal"
- 2) De indieners van zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit om het openbare voetpad tussen de percelen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal aan de openbaarheid te onttrekken, volgens bijgevoegde bijlage: "Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid van een openbaar voetpad tussen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal" ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
- 3) De ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid, volgens bijgevoegde "Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid van een openbaar voetpad tussen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal" ongegrond te verklaren.
- 4) Het openbare voetpad tussen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal aan de openbaarheid te onttrekken.
- 5) De indieners van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" volgens bijgevoegde bijlage "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
- 6) De ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan, volgens bijgevoegde "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" deels gegrond te verklaren, deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten.
- 7) Het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-05-06) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDGROT162EN164-VG01

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

A.T. van der Wulp

J. Eijbersen

AAN DE RAAD

Zaaknummer: 2023-019957

Onderwerp:

- onttrekking openbaar voetpad tussen de percelen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal aan de openbaarheid;
- vaststelling bestemmingsplan Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

- 1) Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal"
- 2) De indieners van zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit om het openbare voetpad tussen de percelen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal aan de openbaarheid te onttrekken ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
- 3) De ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid, volgens bijgevoegde "Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid van een openbaar voetpad tussen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal" ongegrond te verklaren.
- 4) Het openbare voetpad tussen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal aan de openbaarheid te onttrekken.
- 5) De indieners van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" volgens bijgevoegde bijlage "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
- 6) De ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan, volgens bijgevoegde "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" deels gegrond te verklaren, deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten.
- 7) Het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-05-06) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDGROT162EN164-VG01

INLEIDING

Op 20 oktober 2020 (2020-017921, hebt u als raad de "Visie stedenbouwkundig wensbeeld kernwinkelgebied Grotestraat" vastgesteld. Deze visie is als **bijlage 1** bij de stukken gevoegd.

De initiatiefnemers van Dijkstaete B.V. hebben - op basis van deze visie - medio juni 2021 een concept ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het realiseren van twee commerciële ruimtes op de begane grond (waarvan er waarschijnlijk één een grand-café betreft) met daarboven zestien appartementen op de percelen Grotestraat 162a-164 te Nijverdal. Het geheel bestaat uit 7 bouwlagen met een hoogst gemeten goothoogte van 22 meter en een hoogst gemeten bouwhoogte van 24,8 meter.

Op 25 januari 2022 (2022-002237), heeft ons college besloten in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Daarnaast hebben wij besloten bereid te zijn tot de verkoop van ongeveer 48 m² gemeenteground aan de initiatiefnemers van Dijkstaete B.V. tegen een nader overeengekomen, marktconforme prijs. Het betreft de ondergrond van een nu nog openbaar voetpad tussen de percelen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal, aangevuld met enkele vierkante meters gemeenteground daarvoor gesitueerd. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren, is het nodig om die ondergrond aan initiatiefnemers te verkopen. Daarbij dienen de door de Hoge Raad in het Didam-arrest gestelde, nader uit te werken objectieve, toetsbare en redelijke criteria in acht te worden genomen. Het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid, is een bevoegdheid van uw raad.

Het ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 17 juni 2023 tot en met 29 juli 2023). Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en de becommentariëring daarvan, treft u aan in **bijlage 2** bij de stukken, getiteld "Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid openbaar voetpad".

Daarnaast wordt er met dit voorstel gevraagd om het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni 2023 tot en met 28 juli 2023 ter visie gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via deze (hyper)link bit.ly/44mE9bU. Hiertegen zijn zeven zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en de becommentariëring daarvan, treft u aan in **bijlage 3** bij de stukken, getiteld "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan".

De gehele voorgeschiedenis van dit voorstel staat beschreven in **bijlage 4** bij de stukken.

In dit document, getiteld "Voorgeschiedenis en besluitvorming Grotestraat 162a-164 te Nijverdal" vindt u onder andere nadere informatie over de processen rondom participatie-initiatieven van de initiatiefnemers, de onttrekking aan de openbaarheid, de voorgenomen eigendomsoverdracht van een stukje gemeenteground in relatie tot het Didam-arrest van de Hoge Raad en wordt nader ingegaan hoe aan de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling tegemoet wordt gekomen.

Door één van de indieners van een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan is beroep aangetekend bij de ABRS (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) tegen het niet tijdig nemen van een besluit door uw raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad binnen 12 weken na de termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan (in dit geval van 16 juni 2023 tot en met 28 juli 2023) een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde!

Bij brief van 26 augustus 2024 ontvingen wij een besluit van de Raad van State dat de gemeente uiterlijk op 25 oktober 2024 een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan bekend dient te maken, bij gebreke waarvan de gemeente een dwangsom verbeurt van € 100,00 per dag tot een maximum van € 15.000,00. Als uw raad in de vergadering van 22 oktober 2024 een besluit neemt over de vaststelling, dan kan dit besluit op zijn vroegst op 30 oktober 2024 bekend worden gemaakt. Daarmee zal de gestelde termijn met enkele dagen worden overschreden.

BEOOGD EFFECT

Bezien of planologische medewerking kan worden verleend aan het realiseren van twee commerciële ruimtes op de begane grond met daarboven zestien appartementen op de percelen Grotestraat 162a-164 te Nijverdal alsook aan de daarvoor benodigde onttrekking aan de openbaarheid van een openbaar voetpad tussen genoemde percelen.

ARGUMENTEN

1.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan "Grotestraat 162a-164 Nijverdal"

Voorliggend plan betreft een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, waarvoor het kostenverhaal met een exploitatieplan of anderszins moet zijn verzekerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsook de uitvoering van het plan, komen voor rekening van initiatiefnemer. Deze gemeentelijke kosten worden op basis van de Legesverordening op initiatiefnemer verhaald.

Er is een stukje gemeentegrond bij deze ontwikkeling betrokken. Het gaat om een nu nog openbaar voetpad dat aan de openbaarheid moet worden onttrokken, aangevuld met enkele vierkante meters gemeentegrond daarvóór gesitueerd. Hiervoor is een (reguliere) procedure overeenkomstig de Wegenwet doorlopen. Dit stukje gemeentegrond wordt verkocht aan de initiatiefnemers teneinde de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Hierbij zijn de door de Hoge Raad in het Didam-arrest gestelde, nader uit te werken objectieve, toetsbare en redelijke criteria in acht genomen.

Tijdens een openbare debatronde, gehouden op 1 maart 2022 ontstond een discussie over het voorstel van het college hoe de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling zou worden ingevuld. Hier wordt nader op ingegaan in **bijlage 4** (onderdelen 6, 7 en 8) bij de stukken., getiteld, getiteld "Voorgeschiedenis en besluitvorming Grotestraat 162a-164 te Nijverdal"

Tot slot is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Op basis daarvan kunnen eventuele kosten als gevolg van gehonoreerde verzoeken om een tegemoetkoming in planschade op initiatiefnemer worden verhaald.

Dit alles brengt met zich mee dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Daarom is het afsluiten van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet benodigd.

2.1 De indieners van de zienswijzen tegen de voorgenomen onttrekking aan de openbaarheid kunnen ontvankelijk worden verklaard in hun zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen tegen de voorgenomen onttrekking aan de openbaarheid zijn tijdig ingediend tijdens de inzage termijn en de indieners daarvan kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard in hun zienswijzen.

3.1 De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbesluit.

In de "Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid openbaar voetpad" treft u - conform de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) – de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd aan en worden de ingekomen zienswijzen becommentarieerd en afgeconcludeerd. Geadviseerd wordt om de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren/

4.1 Het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid kan ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbesluit worden vastgesteld.

Nu er geen aanleiding is om het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid gewijzigd vast te stellen, kan het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbesluit door u worden vastgesteld/

5.1 De indieners van de zienswijzen omtrent het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan kunnen ontvankelijk worden verklaard in hun zienswijzen..

De ingekomen zienswijzen omtrent het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig ingediend tijdens de inzage termijn en de indieners kunnen daarom in hun zienswijzen worden ontvangen.

6.1 De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

In de "Nota ingekomen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan treft u, conform de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd aan en worden de ingekomen zienswijzen becommentarieerd en afgeconcludeerd.

Er zijn in totaal 7 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Geadviseerd wordt om

de ingekomen zienswijzen deels buiten beschouwing te laten, deels gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt u geadviseerd om één onderdeel van een zienswijze gegrond te verklaren betreffende de tenaamstelling van het bestemmingsplan. In plaats van bestemmingsplan "Grotestraat 162 en 164 te Nijverdal, wordt de tenaamstelling veranderd in het bestemmingsplan "Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal", dit omdat het gaat om het perceel Grotestraat 162a in plaats van het perceel Grotestraat 162. Juridisch heeft dat echter niet tot het gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat het op basis van de tekeningen die zijn opgenomen in de plantoelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan alsook op basis van de ter visie gelegde verbeelding die deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder duidelijk is dat het gaat om de percelen Grotestraat 162a en 164 te Nijverdal.

7.1 De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft ter inzage gelegen vóór 1 januari 2024, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Gelet op het bepaalde in artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, betekent dat, dat dit (ontwerp)bestemmingsplan procedureel nog moet worden afgewikkeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Hellendoorn en dat van andere overheden (zie daarvoor hoofdstuk 3 van de plantoelichting). Daarnaast is in de plantoelichting nader ingegaan op de toetsing aan relevante wet- en regelgeving. Uit deze toetsing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat met het plan geen ruimtelijke, milieu-, verkeers- of andere belangen in het geding zijn. Op basis van ingekomen zienswijzen, zijn nog diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd, deze hebben niet geleid tot een ander inzicht in dezen. In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel en met het waterschap Vechtstromen. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken

KANTTEKENINGEN

1.1 De anterieure overeenkomst en de overeenkomst inzake het vestigen van een kwalitatieve verplichting vervallen als uw raad niet instemt.

In de afgesloten én door partijen ondertekende anterieure overeenkomst is vastgelegd dat deze overeenkomst en ook de overeenkomst tot het vestigen van een kwalitatieve verplichting komen te vervallen als:

- uw raad niet instemt met het onttrekken aan de openbaarheid van het genoemde voetpad;
- uw raad niet instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan

4.1 Er kan beroep worden aangetekend tegen het besluit tot onttrekking aan de openbaarheid

Er kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij Rechtbank Zwolle, Sector bestuursrecht tegen het besluit tot het onttrekken aan de openbaarheid. Tegen het besluit van de Rechtbank op dat beroepsschrift, is hoger beroep mogelijk bij de ABRS (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) in Den Haag.

7.1 Er kan beroep worden aangetekend bij de ABRS

Er kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de ABRS tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

VERVOLG

Zie kanttekening 4.1 en 7.1 en het gestelde onder "Communicatie"

COMMUNICATIE

Uw raadbesluit zal worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, op de gemeentelijke website, in het digitale Gemeentebled en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na besluitvorming door uw raad worden initiatiefnemers en álle indieners van zienswijzen persoonlijk over uw besluit geïnformeerd, inclusief de beroepsmogelijkheden tegen dat besluit.

BIJLAGEN

- 1) Visie stedenbouwkundig wensbeeld kernwinkelgebied Grotestraat.
- 2) Zienswijzennota onttrekken aan de openbaarheid openbaar voetpad.
- 3) Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.
- 4) Voorgeschiedenis en besluitvorming Grotestraat 162a-164 te Nijverdal
- 5) CROW Publicatie Inzicht in acceptabele loopafstanden
- 6) Quicksan spoortrillingen
- 7) Schaduwstudie
- 8) Windonderzoek
- 9) Collegebesluit 25-01-2022 (2022-002237) principebesluit planologische medewerking
- 10) Bijlage bij collegebesluit 25-01-2022
- 11) Raadsmededeling 22 februari 2022, behandeld door de raad op 1 maart 2022
- 12) Memo initiatiefnemers n.a.v. debatronde 1 maart 2022
- 13) Collegebesluit 19 april 2022 (2022-009282) instemming met tervisielegging ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit onttrekken aan de openbaarheid, ontwerpbesluit tot verlenen hogere grenswaarden Wet geluidhinder.
- 14) Tekst van de bekendmaking inzake de voorgenomen eigendomsoverdracht
- 15) Raadsmededeling voorgenomen eigendomsoverdracht d.d. 6 september 2022 (2022-022548).
- 16) Beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor het wegverkeerslawaaï en industrielawaai.