

RAADSMEDEDELING

Aan: Gemeenteraad
Van: College van burgemeester en wethouders
Zaaknummer: 2022-021372
Datum collegebesluit: 15 oktober 2024
Afdeling: Fysiek Domein
Portefeuillehouder: Jan van den Bosch

Onderwerp Aanpassing zienswijzennota vaststelling bestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal"

INHOUD

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State over het vastgestelde bestemmingsplan Grotestraat 180 stelden wij u voor dit bestemmingsplan opnieuw vast te stellen, om het geconstateerde gebrek te herstellen. Daarbij is ook een nieuw stedenbouwkundig element toegevoegd aan het bestemmingsplan: het plaatsen van een transparante voorgevel. Uit een recent gesprek met de betrokken appellant blijkt dat deze extra wijziging onbevredigend is voor appellant. Daarom stellen wij voor om de zienswijzennota op dit punt aan te passen.

In deze raadsmededeling geven wij een toelichting op het voorstel, de reactie van de appellant, de voorgestelde wijziging en de verdere behandeling door uw raad.

Het raadsvoorstel

In ons voorstel aan uw raad inzake het bestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" hebben wij u, naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS), voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Concreet vindt dit plaats door aanpassing van de verbeelding op de volgende twee punten, zoals in de bij het raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota weergegeven:

1. De juridisch bindende verbeelding zodanig aan te passen dat de appartementen, die in vier bouwlagen boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond van het perceel Grotestraat 180 te Nijverdal worden gerealiseerd, tot twee meter voorbij het laatste raam van het pand Grotestraat 182 te Nijverdal (bezien vanaf de Grotestraat) niet mogen worden gerealiseerd binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens met het naastgelegen woon-/winkelcomplex op het perceel Grotestraat 182 te Nijverdal. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de hiervoor uiteengezette tussenuitspraak van de ABRS.
2. Daarnaast wordt, in samenhang met de tussenuitspraak van de ABRS en vanuit stedenbouwkundig / welstandtechnisch oogpunt voorgesteld om, net achter de hoekramen van het pand Grotestraat 182 te Nijverdal en boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond voor Grotestraat 180, een deels transparante voorgevel te realiseren met een hoogte van 9 meter. De verbeelding voor Grotestraat 180 is zodanig aangepast, dat er in het juridisch bindende bouwvlak voor Grotestraat 180 te Nijverdal rekening wordt gehouden met de realisatie van deze deels transparante voorgevel boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond.

Reactie van de appellant

Tijdens een gesprek tussen de appellant en de portefeuillehouder ruimtelijke ordening op maandag 14 oktober 2024 is gebleken dat appellant veel moeite heeft met het realiseren van de hiervoor onder punt 2 genoemde deels transparante voorgevel.

Dit omdat de deels transparante voorgevel volgens de appellant strijdig is met de uitspraak van de ABRS, nu de gevel binnen 2 meter van zijn appartement wordt gerealiseerd. Daarnaast leidt deze gevel tot vermindering van het uitzicht vanuit zijn appartement en verder omdat die gevel constructief tegen of vrijwel tegen de buitenmuur van het door appellant bewoonde appartementencomplex wordt aangebouwd.

Het opnemen van de deels transparante voorgevel in de aangepaste verbeelding vloeide voort uit oogpunt van welstand. Nu blijkt dat appellant hiermee niet kan instemmen en gelet op zijn argumenten, stellen wij u voor om uit deze aanpassing achterwege te laten en de betreffende passage uit de zienswijzenota te verwijderen.

Wijziging zienswijzenota

Bovenstaande aanpassingen leiden niet tot een wijziging van de aan u voorgestelde beslispunten in het raadsbesluit.

Als uw raad gehoor geeft aan de wens van de appellant, vervalt de laatste alinea van argument 3.1. Het betreft de onderstaande tekst:

“Uit stedenbouwkundig/welstandstechnisch oogpunt, wordt er net achter de hoekramen van het pand Grotestraat 182 te Nijverdal – boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond voor Grotestraat 180 - een deels transparante voorgevel gerealiseerd met een hoogte van 9 meter. De verbeelding voor Grotestraat 180 wordt zodanig aangepast, dat er in het juridisch bindende bouwvlak voor Grotestraat 180 te Nijverdal rekening wordt gehouden met de realisatie van deze deels transparante voorgevel boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond”

Deze aanpassing leidt wel tot een wijziging in de tekst van de zienswijzenota. Dit betreft een wijziging van pagina 10. In de huidige zienswijzenota vervalt het figuur 'Bovenaanzicht Grotestraat 180 Nijverdal' en het figuur 'voorgevel'. Verder vervalt op pagina 10 van de zienswijzenota de navolgende tekst:

“C) Uit stedenbouwkundig/welstandstechnisch oogpunt, wordt er net achter de hoekramen van het pand Grotestraat 182 te Nijverdal – boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond voor Grotestraat 180 – een deels transparante voorgevel gerealiseerd met een hoogte van 9 meter. Zie onderstaande figuur. De verbeelding voor Grotestraat 180 wordt zodanig aangepast, dat er in het bouwvlak voor Grotestraat 180 te Nijverdal rekening wordt gehouden met de realisatie van deze deels transparante voorgevel boven de inrit/onderdoorgang op de begane grond. De juridisch bindende verbeelding wordt zodanig aangepast, dat deze voorgevel boven de inrit/onderdoorgang kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak”

De aangepaste zienswijzenota en een aangepaste verbeelding zijn als bijlage bijgevoegd.

Procedure

Het raadsvoorstel is ingediend bij de raad en derhalve bent u als raad aan zet. Tegelijk willen wij u wijzen op deze recente ontwikkelingen, zodat u een bestemmingsplan vaststelt wat recht doet aan alle belangen van betrokkenen.

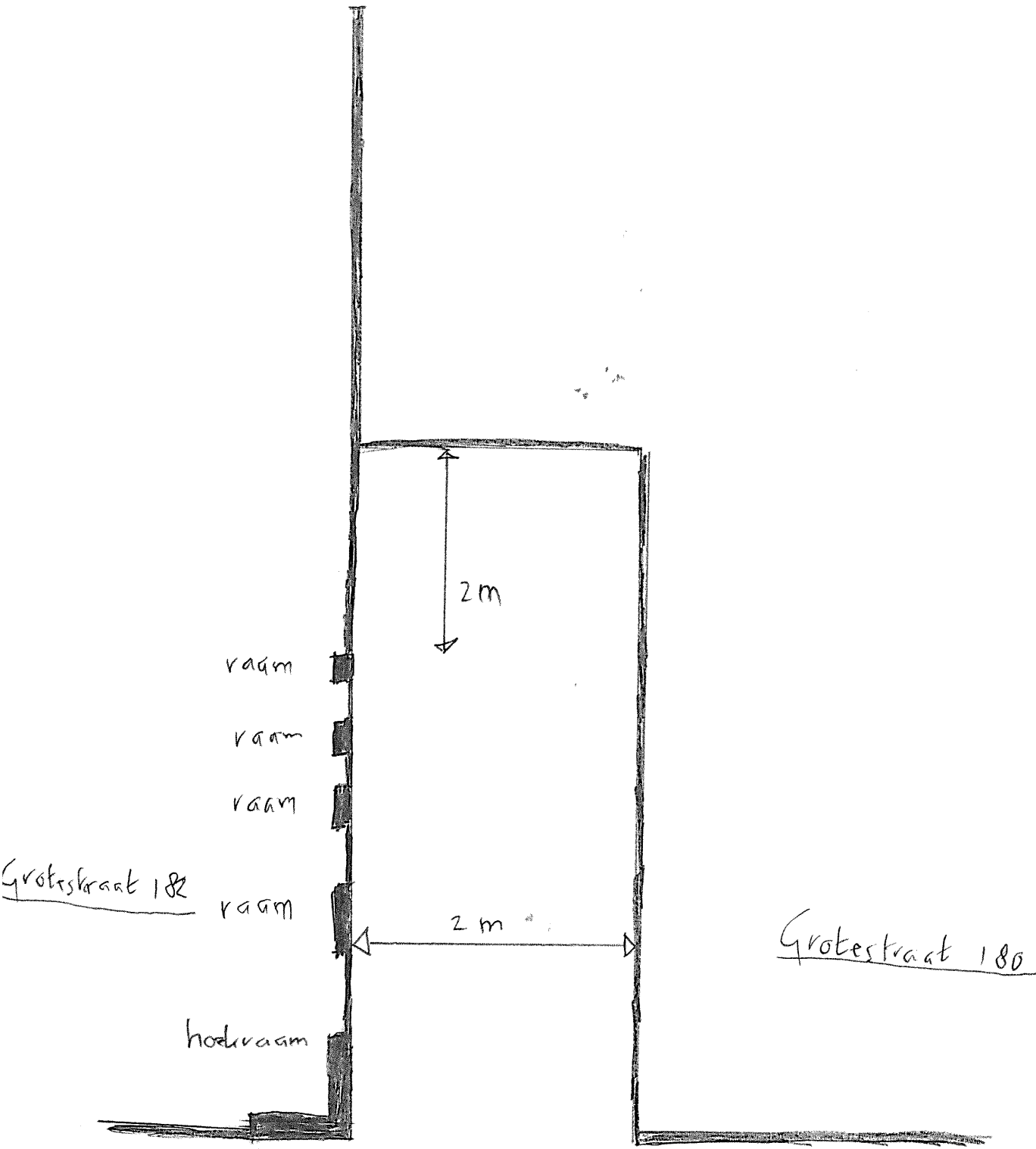
De ABRS heeft de raad verzocht om het gebrek binnen 20 weken te herstellen. Het aanhouden van het raadsvoorstel en het opnieuw agenderen van het voorstel leidt tot een overschrijding van deze termijn.

Daarom geven we u in overweging om deze raadsmededeling, de aangepaste zienswijzenota en de bijgevoegde verbeelding te betrekken bij de behandeling en besluitvorming op 22 oktober aanstaande.

BIJLAGEN

- Aangepaste zienswijzenota
- Aangepaste verbeelding

zijdelingse
perceelsgrens



Grotestraat