

Aan de Raad

Zaaknummer 2021-003167

Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal".

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn is er één zienswijze ingekomen.

Aanleiding

Op 14 maart 2017 hebt u het bestemmingsplan "Hoek Wierdensestraat-Boomcateweg te Nijverdal" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisering van twee woningen planologisch mogelijk op de zuidoosthoek van bovenvermelde kruising. Dit vastgestelde bestemmingsplan, kunt u desgewenst via dit hyperlinkje <https://bit.ly/3cccQrV> raadplegen.

Sedertdien heeft de initiatiefnemer zich, door bemiddeling van een plaatselijke makelaar, tevergeefs ingespannen om deze twee woningen in de markt af te zetten.

De initiatiefnemer heeft eind 2019/begin 2020 in overleg met zijn architect en in afstemming met de gemeentelijk extern stedenbouwkundig adviseur, een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een alternatief bouwplan voor een kleinschalig appartementencomplex met zeven appartementen op deze locatie. Een schetsontwerp van de architect treft u bij de stukken aan. Gesitueerd aan een hoofdinvalsweg van Nijverdal is dit een stedenbouwkundig gezien goed passende hoekoplossing voor de zuidoosthoek van de kruising Wierdensestraat/Boomcateweg.

Het stedenbouwkundig advies is als bijlage toegevoegd.

Ook de stadsbouwmeester van het Oversticht heeft verklaard zich qua welstand in dit bouwplan te kunnen vinden.

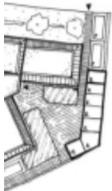
Op 19 mei 2020 (onder nummer 2020-006868) hebben wij besloten in principe bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Op 26 mei 2020 hebben wij u, conform afspraak, per email over ons principebesluit en over onze overwegingen om daartoe over te gaan, geïnformeerd.

Zie daartoe onderstaande illustraties met gevelbeelden gezien vanaf de Wierdensestraat alsook gezien vanaf de Boomcateweg.

Gevelbeeld Wierdensestraat
schaal 1:500



Gevelbeeld Boomcateweg
schaal 1:100



Vanaf zaterdag 10 oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal" gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met zaterdag 21 november 2020. Via dit linkje kan het ontwerpbestemmingsplan desgewenst worden geraadpleegd <https://bit.ly/2KUZ8hK> Tijdens de inzagetermijn is er één zienswijze ingekomen.

Doelstelling

Bezien of het bestemmingsplan voor de realisering van 7 appartementen kan worden vastgesteld.

Oplossing

De ingekomen zienswijze is weergegeven en becommentarieerd in bijgevoegde bijlage, getiteld "Zienswijzennota: beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen"

Onder verwijzing naar deze bijlage, adviseren wij u om de zienswijze deels gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren. Het gegrond te verklaren deel van de zienswijze betreft:

1. Onderdeel 5 van de zienswijze (pagina 6 zienswijzennota): het toevoegen aan de plantoelichting van een nieuwe Aeriusberekening op basis van de laatst daarvoor door het rijk beschikbare

rekenmethode. In oktober 2020 heeft het rijk de rekenmethode voor het maken van een Aeriusberekening aangepast. In constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgemaakt dat bij een Aeriusberekening altijd moet worden uitgegaan van de meest recente rekenmethode. Deze nieuwe Aeriusberekening treft u als bijlage bij de stukken aan. De uitkomst van de nieuwe Aeriusberekening wijst uit, dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase er geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Omdat de plantoelichting, in tegenstelling tot de planregels en de verbeelding, juridisch niet bindend is, leidt dit (nu deze aantoonbaar niet leidt tot een significant effect op Natura 2000-gebieden) niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Onderdeel 11 van de zienswijze (pagina 10 zienswijzennota): een wijzigingsbevoegdheid in de planregels voor ons college (artikel 3.5 van de planregels) om de bestemming "Wonen-3" (voor appartementen) te wijzigen in "Wonen-2" (voor grondgebonden woningen; twee lagen met kap) die onvoldoende juridisch begrensd is. Daardoor zou ons college treden in de bevoegdheid van uw raad als (bestemmings)planwetgever en dat is - volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dienaangaande - niet toegestaan. Om die reden adviseren wij u om deze wijzigingsbevoegdheid uit de planregels te schrappen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Wet geluidhinder

Conform het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder, is er inmiddels vóór vaststelling van het bestemmingsplan door u, een besluit genomen tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De beschikking daartoe, treft u als bijlage bij de stukken aan.

Financiële consequenties

Het vaststellen van een exploitatieplan wordt niet noodzakelijk geachte voor deze ontwikkeling. Aangezien er geen gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente bij deze ontwikkeling worden betrokken en er ook anderszins geen aanleiding is tot verhaal van kosten, is er ook geen aanleiding om met de initiatiefnemer van deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst omtrent de grondexploitatie af te sluiten. Wel is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Effect

Het bestemmingsplan kan, in afwijking van van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd worden vastgesteld.

Burger- en overheidsparticipatie

Burgerparticipatie

Aan de initiatiefnemer is kenbaar gemaakt, dat hijzelf de woonomgeving over de voorgenomen ontwikkeling dient te informeren om zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak voor de door hem gewenste ontwikkeling te generen.

Overheidsparticipatie

Waterschap Regge en Dinkel

Er is een digitale watertoets uitgevoerd; tevens is conform artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aan het waterschap gestuurd.

Provincie Overijssel

Er is vooroverleg gevoerd met de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt aan hen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, in de staatscourant, in het huis-aan-huisblad en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Overige consequenties

Niet als gevolg van deze nota.

Planning

n.v.t.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om:

1. Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal".
2. De indiener van de zienswijze, conform de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze, de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdenstraat te Nijverdal" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BHT) (2020-07-10)" en met de planidentificatie "NL.IMRO.BPNDHOEKBOOMWIE-VG01".

Nijverdal,

2021

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA



Besluit

Datum: 9 maart 2021
Nummer 2021-003167

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2021;

gezien het advies debatronde 2 maart om het voorstel te agenderen voor de raad van 9 maart 2021;

B e s l u i t:

1. Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal".
2. De indiener van de zienswijze, conform de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze, de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdenstraat te Nijverdal" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BHT) (2020-07-10)" en met de planidentificatie "NL.IMRO.0163.BPNDHOEKBOOMWIE-VG01".

De raad voornoemd,

de griffier

mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter

mevr. A.H. Raven BA