

Aan de Raad

Zaaknummer 2020-007408

Raadsvoorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Molenweg-Smidsweg".

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan " Molenweg-Smidsweg" te Nijverdal heeft, met ingang van 15 januari 2020, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de realisering van 11 appartementen op de zuidoosthoek van de T-splitsing Molenweg-Smidsweg te Nijverdal planologisch mogelijk te maken. Er is tijdig één zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze is weergegeven en becommentarieerd in een Bijlage I behorende bij deze nota.

Nu u eerder tijdens deze vergadering een beheersverordening hebt vastgesteld, waarmee de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen is teruggebracht tot binnen de bestuurlijk met de provincie Overijssel overeengekomen brandbreedte, leidt de realisering van deze 11 woningen niet tot een overschrijding van de toegestane woningbouwcapaciteit in onze gemeente.

Voorgesteld wordt om de indiener van de zienswijze weliswaar ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

Op 12 juni 2018 hebt u het bestemmingsplan "Hoek Molenweg-Smidsweg te Nijverdal" ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Daarbij werden de door diverse omwonenden gezamenlijk ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ongegrond verklaard.

Op 3 oktober 2018 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) uw besluit van 12 juni 2018 vernietigd. Reden voor het besluit van de ABRS was, dat de gemeente Hellendoorn op dat moment niet kon voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit omdat de harde plancapaciteit voor nieuw te realiseren woningen in de gemeente Hellendoorn ruimschoots de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen overschreed. In zijn overwegingen stelt de ABRS dat het de gemeente vrijstaat het betreffende bestemmingsplan opnieuw vast te stellen, zodra de gemeente wél voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er is vervolgens door een andere, door de grondeigenaar aangetrokken, nieuwe initiatiefnemer gewerkt aan een aangepast bouwplan voor deze locatie voor de realisering van 11 appartementen.

Doelstelling

Bezien of het bestemmingsplan "Molenweg-Smidsweg" te Nijverdal ongewijzigd conform het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld.

Oplossing

De nieuwe initiatiefnemer heeft herhaaldelijk overleg gevoerd met de woonomgeving ter plaatse om te trachten zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak voor zijn bouwplan te vinden door, zoveel als

redelijkerwijs mogelijk is, tegemoet te komen aan bezwaren van de direct omwonenden tegen het uiteindelijk door de ABRS vernietigde bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot het indienen van een nieuw verzoek tot planherziening voor een aangepast bouwplan voor deze locatie.

De aanpassingen betreffen kort samengevat:

1. Het oorspronkelijke ontwerp, voor wat betreft de architectonische- en stedenbouwkundige uitgangspunten, is ongewijzigd gebleven. Daarom kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de eerder vastgelegde stedenbouwkundige- en welstandsuitgangspunten, dit op basis van het destijds door onze vaste stedenbouwkundig adviseur en de toenmalig rayonarchitect van Het Oversticht gezamenlijk uitgebrachte advies.
2. Het totaal aantal wooneenheden is teruggebracht van 14 naar 11. Op de begane grond zijn twee appartementen komen te vervallen (de parkeerkelder is vervallen; het parkeren is nu op de begane grond gesitueerd) en op de tweede etage zijn vier appartementen teruggebracht naar drie appartementen.
3. De bouwhoogte van het complex is met ruim een meter verlaagd. Op de plek van de twee vervallen appartementen op de begane grond, aan de Molenwegzijde, zijn nu de autostalling en bergingen gerealiseerd. Hierdoor is de gehele, halfverdiepte parkeerkelder komen te vervallen.
4. Er is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan privacywensen van omwonenden door een aanpassing van het bouwplan. Het slaapgedeelte bevindt zich nu aan de achterzijde. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en - als dat niet haalbaar blijkt - gecompenseerd. Er worden aan de achterzijde extra leilindes toegevoegd. Het aantal terrassen aan de achterzijde is teruggebracht van zeven naar vier.

Blijkens constante jurisprudentie, is een ontwikkeling van 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel moet ook dan nog steeds de behoefte aan deze woningen aannemelijk worden gemaakt.

Door vaststelling van een beheersverordening, is de woningbouwcapaciteit in onze gemeente zodanig teruggebracht, dat het toevoegen van deze 11 woningen niet leidt tot een overschrijding van de woningbouwbehoefte in onze gemeente. Deze feitelijke behoefte is gebaseerd op de bestuurlijk met de provincie Overijssel overeengekomen brandbreedte van 370 a 420 woningen in de periode tot 2027.

Ingaande 15 januari 2020 tot en met woensdag 26 februari 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan " Molenweg-Smidsweg" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de (hyper)link <https://bit.ly/2N2ylxX>

Van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, is tijdig gebruik gemaakt door Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen, namens een tweetal omwonenden van de beoogde ontwikkelingslocatie.

De ingediende zienswijze is integraal weergegeven en inhoudelijk becommentarieerd in Bijlage I bij deze nota.

Op basis van de inhoud van Bijlage I bij dit voorstel, stellen wij u voor om de indiener van de zienswijze weliswaar ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren.

Er is geen aanleiding om u te adviseren om het bestemmingsplan vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen voor deze ontwikkeling. Met de

initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie alsook een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Effect

De gevraagde planologische medewerking kan worden verleend.

Burger- en overheidsparticipatie

De initiatiefnemer van deze ontwikkeling heeft de woonomgeving ter plaatse uitvoerig over zijn plannen geïnformeerd en heeft het bestemmingsplan zoveel als redelijkerwijs voor hem mogelijk is, daar op aangepast. Er is vooroverleg over het bestemmingsplan gevoerd met de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid bij de provincie Overijssel alsook met het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen.

Communicatie

De wijze van communiceren is dwingend vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

De initiatiefnemer wordt over uw besluit geïnformeerd, alsook de indiener van de zienswijze. Uw besluit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad Twents Volksblad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en er wordt een exemplaar ter visie gelegd bij de gemeentelijke publieksbalie (= klant contact centrum).

Planning

Na vaststelling door u, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Inwerkingtreding bestemmingsplan na die zes weken, behoudens indien er - naast beroep bij de ABRS een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de ABRS. In dat geval, treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak van de voorzieningenrechter op dat verzoek.

Concept besluit

1. Te besluiten dat Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen ontvankelijk is in haar zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren;
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan " Molenweg-Smidsweg";
3. Het bestemmingsplan " Molenweg-Smidsweg" met de planidentificatie NL.IMRO. 0163.BPNDMOLENSMID-VG01 en met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-08-08)" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 10 maart 2020

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s):



Besluit

Datum: 12 mei 2020
Nummer 2020-007408

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 10 maart 2020, nummer 2020-007408;

B e s l u i t :

1. Te besluiten dat Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen ontvankelijk is in haar zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren.
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Molenweg-Smidsweg".
3. Het bestemmingsplan " Molenweg-Smidsweg" met de planidentificatie NL.IMRO. 0163.BPNDMOLENSMID-VG01 en met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-08-08)" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

Bijlage I Nota beoordeling ingekomen zienswijze bestemmingsplan “Molenweg-Smidsweg”

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenweg-Smidsweg” heeft ter inzage gelegen van 15 januari 2020 tot en met 26 februari 2020. Op dinsdag 25 februari is er per email een zienswijze ingediend door Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen namens een tweetal omwonenden van de ontwikkellocatie.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend op 25 februari 2020 en dus ingediend binnen de termijn van tervisielegging. De indiener van de zienswijze is daarmee ontvankelijk in zijn zienswijze.

Behandeling zienswijze

De zienswijze wordt hieronder integraal weergegeven;

“Tot mij hebben zich gewend:

A

B.

Cliënten kunnen zich niet vinden in de ontwikkeling van 11 woningen op de hoek Molenweg-Smidsweg in Nijverdal, welke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt middels het bestemmingsplan Molenweg-Smidsweg. Reden waarom ik namens cliënten tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan een zienswijze indien. De daarvoor benodigde machtiging treft u als bijlage aan.

1.

Geen goede ruimtelijke ordening

Het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) stelt eisen aan de inhoud van de toelichting waarvan elk bestemmingsplan vergezeld dient te gaan. Daarin is onder meer bepaald dat in de toelichting een verantwoording moet zijn neergelegd van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg en van de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Ook is in het eerste lid bepaald dat de toelichting de uitkomsten bevat van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daartoe behoort ook het onderzoek naar de behoefte (uitspraak van 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1908 (Westerveld)).

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt er op gewezen dat de harde plancapaciteit nog steeds 200% bedraagt. Dit staat volgens de toelichting de ontwikkeling echter niet in de weg nu de gemeenteraad bij raadsbesluit van 18 december 2018 heeft besloten de plancapaciteit terug te brengen met nog een 450 woningen door de bestemmingsplannen Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid te herzien. Dit laatste is echter 14 maanden later feitelijk nog niet gebeurd, Daardoor er nog steeds een grove overcapaciteit aanwezig is. Het ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplannen voor het wegbestemmen van woningen, is hiervoor immers niet voldoende. U dient eerst het terugbrengen van de woningbouwaantallen daadwerkelijk te hebben terug gebracht alvorens u nieuwe woningen aan de voorraad kunt toevoegen. De juridisch aanwezige overcapaciteit aan woningen in de gemeente Hellendoorn is dermate groot (200%!!) dat uw raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat

met een ontwikkeling van 11 woningen niet onder de ladderplicht valt, kunt u als gemeenteraad in het kader van een goede ruimtelijke ordening dus niet in redelijkheid besluiten deze ontwikkeling via het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan mogelijk te maken”.

2.

Parkeren

Op het terrein zelf kan niet worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling. Om die reden wordt voor 3 parkeerplaatsen een financiële bijdrage gestort in het lokale parkeerbonds. Dit levert voor de gemeente de verplichting op om binnen 10 jaar deze 3 parkeerplaatsen in de nabije omgeving van de ontwikkeling in de openbare ruimte aan te leggen. Cliënten zijn van mening dat in de nabije omgeving geen ruimte aanwezig is voor de aanleg van deze 3 parkeerplaatsen. De huidige situatie is al zo dat het gebied al een hoge parkeerdruk kent en dat het vergroten van deze parkeerdruk onaanvaardbaar is.

Gezien het vorenstaande verzoeken cliënten dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overigens zijn cliënten nog steeds bereid in overleg te treden met de ontwikkelaar en de gemeente om te komen tot een voor iedereen acceptabel plan”.

Commentaar ad 1

Op pagina 20 en verder van de plandoellichting is uitvoerig ingegaan op de (kwalitatieve) behoefte aan deze 11 woningen. De raad van de gemeente Hellendoorn heeft een beheersverordening vastgesteld waarmee de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen wordt teruggebracht tot binnen de, bestuurlijk met de provincie Overijssel overeengekomen bandbreedte van 370 tot 420 woningen voor de periode tot 2027. In het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2027 is rekening gehouden met deze 11 woningen. Daarmee blijft de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, na het toevoegen met deze 11 woningen, binnen de toegestane woningbouwcapaciteit in de gemeente Hellendoorn.

Conclusie ad 1.

Gelet hierop, wordt geadviseerd om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Commentaar ad 2

In het ter plaatse geldende “Paraplubestemmingsplan Parkeren”, dat juridisch is gebaseerd op de Nota Parkeernormen, staat dat de gemeente Hellendoorn als tegenprestatie binnen 10 jaar en binnen een afstand van 1.000 m van de bouwlocatie voor vervangende parkeergelegenheid zal zorgen of mobiliteitsmaatregelen zal nemen. Het doel van deze mobiliteitsmaatregelen is om te komen tot een efficiënter gebruik van het aanwezige parkeerareaal.

Aanvullend: In de Nota Parkeernormen staat concreet gezegd het volgende: 'Als het volgens de bouwverordening voorgeschreven aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd, dient de aanvrager van de bouw- c.q. omgevingsvergunning een financiële bijdrage te storten. Als tegenprestatie zal de gemeente binnen 10 jaar en binnen een afstand van 1000 meter van de bouwlocatie voor vervangende parkeergelegenheid zorgen of mobiliteitsmaatregelen nemen.'

De aangehaalde Nota Parkeernormen, waar het Paraplubestemmingsplan Parkeren juridisch op is gebaseerd, stelt niet dat bij besluitvorming omtrent een ingekomen verzoek bij de gemeente om planologische medewerking te verlenen aan een ontwikkeling – in die gevallen waarbij een initiatiefnemer de mogelijkheid wordt geboden om een aantal van de benodigde parkeerplaatsen af te kopen door storting in het gemeentelijk parkeerbonds – dat de gemeente dan gelijk bij dat besluit moet aangeven waar die parkeerplaatsen worden aangelegd.

Dit speelt met name in die gevallen waarbij de gemeente een ontwikkeling van zodanig maatschappelijk belang of anderszins van een zodanig belang acht, dat zij – ondanks het tekort aan parkeermogelijkheden op het eigen terrein – toch planologische medewerking wil verlenen aan zo'n initiatief.

Na afloop van genoemde 10-jaarstermijn geeft de gemeente altijd aan de betreffende ontwikkelaar aan wat de gemeente met het in het parkeerfonds gestorte bedrag heeft gedaan. De gemeente legt daar dus verantwoording over af. Nu al aangeven welke maatregel de gemeente waar gaat treffen, kan leiden tot het belemmeren van een gewenste ruimtelijke ontwikkelingen of tot het niet optimaal benutten van kansen die zich de komende 10 jaar voordoen. Dat vinden wij als gemeente niet gewenst.

Iets concreter: meestal worden de parkeerplaatsen aangelegd bij de reconstructie van een weg maar als gemeente hebben wij nu nog geen zicht op welke concrete reconstructies er de komende 10 jaar worden uitgevoerd. Dat kan van een concrete ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk zijn, van de slechte staat van de riolering of van het wijzigen van functies in de straat. Maar het kan ook zijn dat onverwachte subsidiemogelijkheden leiden tot een versnelde aanpak van een ontwikkeling die verder in de tijd geprogrammeerd staat.

Bij mobiliteitsmaatregelen kan er bijvoorbeeld aan gedacht worden om mensen te stimuleren gebruik te maken van het openbaar vervoer, van een fiets of om te gaan wandelen in plaats van met een auto te komen.

Conclusie ad 2.

Gelet op het vorenstaande, wordt geadviseerd om ook dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.