

Registratienummer: 15UIT11386

**Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015": Eindverslag
inspraakprocedure en verslag van het vooroverleg met instanties**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op vrijdag 19 juni 2015 bekend gemaakt dat burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn bezig zijn met de voorbereiding om te komen tot een herziening én digitalisering van (delen) van diverse bestemmingsplannen, dat leidt tot een nieuw bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".

Het plan omvat het gebied dat globaal gezien wordt begrensd door de Grotestraat (vanaf huisnummer 108) langs de zuidzijde van de verlegde rijksweg 35 en het spoor (het Combiplan) tot aan de Baron van Sternbachlaan, de Eerste Kampsweg, de Lochtersweg, de Derde Kampsweg, de Bleekweg, de Brakenbeltsweg, de Wilhelminastraat, Het Hoge Dijkje.

Aan een ieder is de mogelijkheid geboden om met ingang van zaterdag 20 juni 2015 gedurende zes weken (dus tot en met vrijdag 31 juli 2015) mondeling, schriftelijk of per e-mail een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn.

Tevens is aan diverse onafhankelijke instanties advies gevraagd over dit voorontwerpbestemmingsplan (wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Inspraak.

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen, is gebruik gemaakt door:

1. [REDACTED], ingekomen op 27 juli 2015, onder nummer 15ink12430.
2. [REDACTED] ingekomen op 3 juli 2015, onder nummer 15ink10817.
3. [REDACTED] ingekomen op 29 juni 2015, onder nummer 15ink10666.
4. [REDACTED], ingekomen op 24 juli 2015, onder nummer 15ink11057.
5. [REDACTED], ingekomen 14 juli 2015, onder nummer 15ink10905.
6. [REDACTED], ingekomen op 20 juli 2015, onder nummer 15ink10992.
7. [REDACTED] ingekomen op 14 augustus 2015, onder nummer 15ink13578.
8. [REDACTED] ingekomen op 17 juli 2015, onder nummer 15ink12263.

Ontvankelijkheid.

Alle onder 1 t/m 6 en de onder 8 genoemde inspraakreacties zijn tijdig ingediend, dat wil zeggen uiterlijk vrijdag 31 juli 2015. De onder 7 genoemde inspraakreactie van [REDACTED] is weliswaar een week na de termijn van tervisielegging ingekomen, doch aan [REDACTED] is conform haar verzoek een week langer de tijd gegund voor het indienen van een inspraakreactie. Daartegen bestaan geen juridische bezwaren. Dit in tegenstelling tot een ontwerpbestemmingsplan waar strikt de hand moet worden gehouden aan wettelijke termijnen. Daarom kunnen alle indieners in hun inspraakreactie worden ontvangen.

Ad 1.

Bij brief van 17 februari 2006, kenmerk 06.1818, is hen door burgemeester en wethouders van Hellendoorn onder voorwaarden de planologische mogelijkheid geboden om op het perceel ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G, nummer 5175 een woning te realiseren. Daarbij is uiteengezet dat de te realiseren woning op een minimale afstand van 2,00 m¹ vanaf de beide perceelsgrenzen van de naastliggende percelen dient te worden gerealiseerd, waardoor een woning kan worden gebouwd met een breedte van ongeveer 5,40 m¹.

Op 18 juni 2015, nummer 15UIT09350, hebben zij een brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn ontvangen dat zij – voor zover dat uit de kadastrale registers kan worden nagegaan – nog geen gronden hebben aangekocht van het naastgelegen perceel, zodat (nog) niet is voldaan aan de voorwaarde dat de te nieuwe woning op een afstand van minimaal 2,00 m¹ van de naastgelegen percelen dient te worden gerealiseerd.

Om die reden kan in de noodzakelijke 10 jaarlijkse integrale herziening van het op 2 februari 2006 door de raad vastgestelde bestemmingsplan “Nijverdal-Oost” vooralsnog geen woonbestemming toegekend worden aan het hiervoor uiteengezette perceel ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal.

Tijdens een gesprek op 21 juli 2015 met een ambtelijke afvaardiging van de gemeente Hellendoorn hebben [REDACTED] uiteengezet dat zij inmiddels een afspraak hebben gemaakt met notaris Snijders over het passeren van een aankoopakte ten behoeve van de noodzakelijke aankoop van een gedeelte van het perceel Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal, waardoor zij in beginsel kunnen voldoen aan de voorwaarde dat een nieuw te realiseren woning op ten minste 2,00 m¹ afstand van de naastgelegen perceelsgrenzen dient te worden gebouwd.

Bij brief van 21 juli, kenmerk 20151033, heeft de heer T.B.J. Klaas van Snijders Netwerk Notarissen bevestigd dat op het notariskantoor een akte van levering in behandeling is, waarbij [REDACTED] een strookje grond verkoopt aan [REDACTED] in verband met de herziening van het bestemmingsplan Nijverdal Oost.

Commentaar ad 1.

Tijdens een gesprek op donderdag 10 september 2015 hebben [REDACTED] medegedeeld dat de akte van levering die ochtend bij notaris Snijders is gepasseerd; een afschrift van deze akte hebben zij overhandigd. Het ontmoet daarom niet langer een bezwaar om aan het perceel ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal, conform de op 17 februari 2006 door burgemeester en wethouders gedane toezegging, een woonbestemming toe te kennen. Gelet op het gegeven dat het gaat om een relatief kleine woning, achten wij de bestemming “Wonen-1” de meest geëigende bestemming voor dit perceel. Omdat het gaat om een herziening van het bestemmingsplan in hun particulier belang, dienen [REDACTED] – voordat de raad het bestemmingsplan “Nijverdal Oost 2015” vaststelt – een planschadeverhaalsovereenkomst met het college van burgemeester en wethouders te ondertekenen. In deze planschadeverhaalsovereenkomst wordt vastgelegd, dat als dit onderdeel van de planherziening tot een planschadevergoeding aan derden-belanghebbenden zou leiden, dat deze planschadevergoeding dan voor hun rekening komt.

Conclusie ad 1.

De inspraak leidt er toe dat aan de raad zal worden voorgesteld om in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “W1(= Wonen1)” toe te kennen aan het perceel ten westen van de woning Brakenbeltsweg 4 te Nijverdal.

Ad 2.

In de inspraakreactie wordt naar voren gebracht dat [REDACTED] gezamenlijk eigenaar zijn van het voormalige tuincentrum “Calkhoven” aan de Brakenbeltsweg in Nijverdal. Doelstelling van beide partijen is het herontwikkelen van de locatie met woningbouw en bijbehorende functies.

De gronden zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" en hebben daarin de bestemming "Agrarisch – kwekerij". De indiener constateert dat deze bestemming overeenkomt met de thans nog vigerende bestemming uit het op 2 februari 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal Oost". Wat niet overeenkomt, zijn de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. In een van burgemeester en wethouders van Hellendoorn ontvangen brief d.d. 18 juni 2015, nummer 15UIT09327 wordt aangegeven dat de gemeente de in het thans nog geldende bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid van het college om de huidige bestemming te wijzigen in "Woondoeleinden" en "Verkeersdoeleinden", wil laten vervallen. Als reden wordt genoemd de in 2012 herijkte prestatieafspraken met de provincie Overijssel om de overcapaciteit aan woningbouwlocaties terug te dringen.

Gesteld wordt dat het gemeentelijk voornemen om in het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" geen nieuwe wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen, de inspreker verbaasd. De gemeente heeft in samenwerking met diverse partijen de Gebiedsvisie "Nijverdal aan de Regge" opgesteld. In deze visie wordt de gewenste ontwikkeling van onder andere de locatie Calkhoven verwoord en verbeeld. Een invulling met wonen in combinatie met groen en blauwe functies wordt als meest wenselijke gezien.

Deze invulling sluit aan op de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie "Natuurlijk Avontuurlijk". De locatie Calkhoven wordt hierin aangeduid als een zogenaamde inbreidingslocatie voor woningbouw, welke locaties meer prioriteit krijgen dan zogenaamde uitbreidingslocaties. De herontwikkeling van de Calkhovenlocatie zou binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" plaats moeten vinden.

Zoals de gemeente zelf in haar brief aangeeft, gaat het om een bevoegdheid om de bestemming te wijzigen en niet om een plicht. Het college is geheel vrij om te besluiten wel of niet gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Het argument dat nog niet gebruikte wijzigingsbevoegdheden dienen te vervallen vanwege afspraken met de provincie over het terugdringen van de zogenaamde plancapaciteit snijdt geen hout, want het betreft geen zachte of harde plancapaciteit.

Gelet op het vorenstaande en met het oog op de rechtszekerheid getuigt het volgens de inspreker van een goede ruimtelijke ordening wanneer in het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" de bevoegdheid wordt opgenomen om de bestemming "Agrarisch-tuincentrum" te wijzigen in wonen, verkeer, groen en water; de bestemming(en) die u 8in de planperiode aan deze locatie wenst te geven.

Bovenstaand voorstel zou de inspreker graag met de gemeente willen uitwerken voordat het bestemmingsplan (gewijzigd) wordt vastgesteld. Een uitnodiging hiertoe wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Commentaar ad 2

De inspreker merkt op dat het argument van de gemeente Hellendoorn dat nog niet gebruikte wijzigingsbevoegdheden in het plangebied "Nijverdal Oost" dienen te vervallen vanwege afspraken met de provincie over het terugdringen van de zogenaamde plancapaciteit voor woningen en kantoren, geen hout snijdt omdat het geen zachte of harde capaciteit betreft nu het gaat om een wijzigingsbevoegdheid en geen wijzigingsplicht.

De provincie Overijssel telt echter de in wijzigingsbevoegdheden vervatte plancapaciteit wel degelijk mee als harde capaciteit en rekent gemeenten hierop ook af.

Het verschil tussen een wijzigingsbevoegdheid van het college en een planherziening door de raad, zit hem louter en alleen in het gegeven dat het college bij een wijzigingsbevoegdheid een mandaat van de raad krijgt om binnen door de raad als planwetgever aangegeven objectieve grenzen een bestemming te wijzigen.

Aan het perceel van tuincentrum Calkhoven is in het voorontwerpbestemmingsplan, conform de in het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" aan dit perceel toegekende bestemming, de bestemming

“Agrarisch - kwekerij toegekend met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening naar “Woondoeleinden en Verkeersdoeleinden”.

In het betreffende bestemmingsplan is aan dit perceel, tezamen met het perceel van de naastgelegen gemeentewerf, een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid is ons college bevoegd de bestemmingen van deze percelen te wijzigen in “Woondoeleinden en Verkeer en verblijf” waarbij ten hoogste 75 woningen, waarvan ten hoogste 15 appartementen mogen worden gebouwd.

De inzichten met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw en/of kantoren zijn veranderd. De raad van de gemeente Hellendoorn heeft op 3 juli 2012 de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 vastgesteld. Door demografische ontwikkelingen en de economische crisis, hebben we in de gemeente Hellendoorn te maken met veranderde marktomstandigheden en is de behoefte aan nieuwe woningen of kantoren nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft in relatie tot de behoefte aan woningbouw en kantoren de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan (bestemmings)plancapaciteit. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen. Eén van de maatregelen is dat wij als college van burgemeester en wethouders voornemens zijn de raad voor te stellen om in het nieuwe bestemmingsplan alle wijzigingsbevoegdheden te schrappen. Wij zijn voornemens de raad voor te stellen om aan deze percelen een bestemming toe te kennen die - grosso modo - vergelijkbaar is met de thans voor deze percelen geldende bestemming, echter zonder genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Het vorenstaande wil nadrukkelijk niet wil zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn op het perceel van tuincentrum Calkhoven. Ondanks het gegeven dat onze gemeente een overschot heeft aan (bestemmings)plancapaciteit en de woningbehoefte en de behoefte aan nieuwe kantoren beperkt is, zijn er door de raad criteria en voorwaarden zijn gesteld waarmee in specifieke gevallen nieuwe (extra)woningbouwinitiatieven toch kunnen worden toegestaan bovenop het vastgestelde woningbouwprogramma. Zo kunnen knelpunten in onze gemeente worden opgelost en kan worden ingespeeld op kwantitatieve tekorten in de woningvoorraad.

Door de raad geaccordeerde criteria om af te kunnen wijken van het gemeentelijk woningbouwprogramma, zijn de navolgende:

- Ter afronding van een stedenbouwkundig plan; of
- Wanneer een initiatief de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt en/of een gemeentelijk belang dient, bijvoorbeeld een kans om een "rotte plek" te ontwikkelen; of
- Bij herbestemming door transformatie naar de oorspronkelijke staat en gebruik; of
- Het realiseren van woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; of
- Het realiseren van woningen in het kader van Rood voor Rood; of
- Het realiseren van woningen voor een bijzondere doelgroep op basis van aantoonbare behoefte.

Met andere woorden gezegd: er blijft een mogelijkheid om, met een goede ruimtelijke onderbouwing alsnog via een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan te bouwen, mits een dergelijk initiatief door de gemeente passend wordt geacht in de gemeentelijke én provinciale beleidskaders. Dit zal dan verlopen via een door de raad vast te stellen planherziening en niet meer via een (verkorte) wijzigingsprocedure via het college van B&W.

Er is sprake van (passieve) risico-aanvaarding wanneer men tijdens de geldigheidsduur van 10 jaren van een bestemmingsplan niets onderneemt om tot een ontwikkeling van zijn of haar perceel te komen conform de door de raad toegekende bestemming. De economische crisis van de afgelopen jaren, doet hier niets aan af.

Voor het plangebied "Nijverdal aan de Regge" waarvoor een gebiedsvisie is ontwikkeld en waaraan de inspreker refereert, geldt overigens ten aanzien van een mogelijk toekomstige planherziening dezelfde argumentatie.

In de inspraakreactie van de inspreker, zien wij geen draagkrachtige motivering om vast te houden aan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw voor het perceel van tuincentrum Calkhoven

Conclusie ad 2.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3.

Gesteld wordt dat men van de gemeente een brief d.d. 18 juni 2015, nummer 15uit09342, heeft ontvangen inzake het perceel Wierdensestraat 23 te Nijverdal, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G, nummer 5056 te Nijverdal.

Aan dit perceel is op 2 februari 2006 binnen het nu nog geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid toegekend, in die zin dat het college de bevoegdheid heeft de bestemming van dit perceel te wijzigen in "Kantoren en bedrijfsdoeleinden", behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij de voorschriften behorende de staat van bedrijven.

In het voorontwerpbestemmingsplan dat uiterlijk 2 februari 2016 door de raad moet worden vastgesteld is het voornoemde perceel bestemd als "Agrarisch".

Gevraagd wordt om voor de komende 10 jaar, vanaf 2 februari 2016, de mogelijkheid voor een wijzigingsbevoegdheid te continueren. Gezien de moeilijke economische situatie van de laatste jaren is het niet mogelijk geweest tot ontwikkeling te komen op dit perceel.

De inspreker stelt te hopen dat de economische groei die nu is ingezet, uiteindelijk zal leiden tot de bedoelde invulling. Daar heeft men voornoemde wijzigingsbevoegdheid hard voor nodig.

Commentaar ad 3.

De provincie Overijssel verlangt van gemeenten in Overijssel dat de harde plancapaciteit aan kantoorruimten, net als voor woningen, zodanig wordt teruggedrongen dat die in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke behoefte. Gezien de leegstand aan kantoren in ondermeer het centrum van Nijverdal, is er feitelijk geen behoefte aan nieuwe kantoorruimten buiten dat centrum. Wil de gemeente nieuwe kantoorruimten toestaan, dan moet de behoefte daaraan worden onderbouwd (op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking, ex artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) en moet de provincie daar nadrukkelijk mee instemmen.

Voor het overige verwijzen wij naar ons commentaar op de zienswijze onder ad 2 op een inspraakreactie van [REDACTED]

[REDACTED]: op het moment dat er een adequaat voorstel bij de gemeente wordt ingediend voor een acceptabele ruimtelijke ontwikkeling van een perceel, dan kan dat gerealiseerd worden door middel van een procedure tot planherziening via de raad; het vasthouden aan een wijzigingsbevoegdheid voor het college heeft dan geen meerwaarde.

Conclusie ad 3.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 4.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft het college ervoor gekozen om de wijzigingsbevoegdheid voor de hoek Wierdensestraat-Boomcateweg uit het plan te halen. De redenen hiervoor zijn volgens de brief het college van 18 juni 2015, nummer 15uit9342, de volgende:

1. Cliënt, [REDACTED], heeft 10 jaar lang geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid;
2. Als gevolg van gemaakte prestatieafspraken met de provincie moet de gemeente de capaciteit voor woningen en kantoren uit bestemmingsplannen schrappen.

Al vanaf 2010 is [REDACTED] bezig om de genoemde hoek te ontwikkelen. Al meerdere malen heeft er een concreet plan gelegen. Plannen die niet altijd pasten binnen de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, maar die wel steeds goed onderbouwd werden vanuit de behoefte en aanwezige specifieke vraag. Ook is het een aantal keren de gemeente geweest die heeft verzocht om de plannen aan te passen. De laatste jaren was het ook steeds de gemeente die haar afspraken niet nakwam en het beantwoorden van vragen en verzoeken lang op zich liet wachten. Correspondentie hierover (voornamelijk mail) kan desgewenst worden overlegd. Op het laatste principeverzoek van 10 februari 2014 moet de gemeente zelfs nog reageren. [REDACTED] vindt het dan ook meer dan onredelijk dat hij nu wordt afgerekend op het zogenaamde niet gebruiken van de wijzigingsmogelijkheden.

Al die jaren is er nooit door de gemeente aangegeven dat (over)capaciteit een probleem zou kunnen vormen tot de brief van 18 juni 2015. Dit terwijl er op 1 mei 2015 nog een gesprek met de verantwoordelijk wethouder Walder en twee ambtenaren is gevoerd. Daarin heeft de wethouder zelfs aangegeven dat een plan dat past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid de voorkeur had, of dan anders 3 grondgebonden woningen ook tot de mogelijkheden zou behoren. Dit vanuit de visie dat een ontwikkeling op die locatie stedenbouwkundig meer dan wenselijk is.

Ook is het cliënt opgevallen dat aan de ontwikkeling op de hoek Boomcateweg-Merelstraat, waarbij de bouw van 3 woningen mogelijk wordt gemaakt, door de gemeente Hellendoorn wel medewerking wordt verleend. Een onderbouwing voor de behoefte voor deze woningen ontbreekt in de toelichting. Het ontwerp van het wijzigingsplan is notabene tegelijkertijd met het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" ter inzage gelegd. [REDACTED] verwacht dan ook dat hij op zijn minst op dezelfde wijze wordt behandeld in de ontwikkeling van zijn grond op de hoek Wierdensestraat-Boomcateweg. Zeker gezien de geschiedenis van de totstandkoming van de plannen hiervoor en de rol van de gemeente hierin.

[REDACTED] heeft nog steeds de intentie om op de locatie op korte termijn een pand voor dienstverlening te bouwen met daarboven 2 woningen. De woningen worden gekoppeld aan de werklocatie. Een combinatie die Nijverdal niet kent en waar wel behoefte aan is. Deze behoefte zal bij de verdere planvorming worden onderbouwd.

Destijds heeft de heer Kranenburg deze locatie met ontwikkelingsmogelijkheden gekocht. Formeel hebben de gronden wellicht de bestemming "Groen", maar al 10 jaar lang betaald [REDACTED] WOZ-belasting over gronden met stedelijke ontwikkelingswaarden. Op zich een vreemde situatie, maar ook des te meer een reden om, na jaren hiervoor te hebben betaald, ook daadwerkelijk van de ontwikkelingswaarden gebruik te mogen maken.

[REDACTED] verzoekt dat ook om de wijzigingsbevoegdheden weer op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Indien nodig, wil [REDACTED] een en ander mondeling toelichten.

Commentaar ad 4.

Voor ons commentaar op deze inspraakreactie, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad 2 en ad 3 op inspraakreacties van [REDACTED]

Voor wat betreft de verwijzing naar de opgestarte procedure tot planwijziging door het college voor drie woningen op de hoek Boomcateweg-Merelstraat, merken wij op dat het verzoek tot

planwijzing voor deze locatie al geruime tijd geleden is ingediend bij de gemeente en geheel binnen de begrenzingen bleef die de raad had gesteld aan deze wijzigingsbevoegdheid. Nadat voldaan werd aan de gemeentelijke voorwaarde dat het merendeel van de kavels verkocht moest zijn, is

de procedure tot planwijziging opgestart met een planologische invulling geheel welke geheel paste binnen de door de raad aan het college meegegeven planbegrenzing.

Louter toevallig is de start van deze procedure gelijk gevallen met de ter visielegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor de integrale herziening van de bestemmingsregeling voor het plangebied Nijverdal Oost. De Woz-waarde van een perceel is ruimtelijk niet relevant.

Het college van burgemeester en wethouders houdt dus vast aan het wegbestemmen van de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel. Wel wordt opgemerkt dat – gelet op de vele tevergeefse pogingen die de afgelopen jaren door [REDACTED] zijn ondernomen om tot ontwikkeling van dit perceel te komen – het college van burgemeester en wethouders zich bereid heeft verklaard om de raad voor te stellen om in te stemmen met een separate planherziening voor dit perceel waardoor op deze locatie twee vrijstaande woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. De procedure hiertoe, kan evenwel niet eerder worden opgestart dan nadat het bestemmingsplan “Nijverdal Oost 2015” door de raad is vastgesteld en in werking is getreden (zes weken na publicatie van het raadsbesluit). Dit zal gepaard moeten gaan met een procedure tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Conclusie ad 4.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 5.

Per brief met kenmerk 15UIT09338 hebben burgemeester en wethouders van Hellendoorn hen laten weten dat zij voornemens zijn om de wijzigingsbevoegdheid “Woondoeleinden” van het perceel sectie G, nummer 1430 weg te bestemmen (voorontwerpbestemmingsplan Nijverdal Oost 2015). Zij worden hierdoor financieel gedupeerd. Dit perceel hebben zij bij een makelaar in de verkoop staan, doch als gevolg van de economische crises sinds 2008 is er op dit moment weinig belangstelling voor. De woningbouwmarkt trekt op dit moment echter weer aan en zij verwachten dan ook alsnog gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast is de invulling met woningbouw op hun perceel een logische afronding van het straatbeeld, omdat het een open plek in de bestaande bebouwing betreft.

Met het verleggen van de N35 wordt de Wierdensestraat de oostelijke toegangsweg naar het centrum van Nijverdal in plaats van de doorgaande weg. Een woning op hun perceel is dan ook goed inpasbaar, ook gezien vanuit verkeersveiligheid.

Het verzoek aan het college is dan ook om bij de herziening van het bestemmingsplan “NijverdalOost” de wijzigingsbevoegd “Woondoeleinden” op hun perceel intact te laten.

Commentaar ad 5

Voor onze becommentariëring van deze inspraakreactie, verwijzen wij naar ons commentaar op de zienswijzen onder ad 2, ad 3 en ad 4.

Conclusie ad 5.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 6.

Bij raadsbesluit van 20 september 2011 is een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd door [REDACTED], goedgekeurd om 1 woning neer te zetten. Zoals door de gemeente zelf heeft aangegeven, resteert er derhalve nog een wijzigingsbevoegdheid voor 5 woningen. De insprekers geven aan deze wijzigingsbevoegdheid alsnog graag te willen benutten. Op 28 juli 2015 hebben de insprekers hun inspraakreactie in een gesprek met een ambtenaar nader mondeling toegelicht; op vrijdag 31 juli 2015 hebben zij hun inspraakreactie nogmaals mondeling toegelicht ten overstaan van de portefeuillehouder, wethouder T.C. Walder, bijgestaan door dezelfde ambtenaar die bij het gesprek op 28 juli 2015 aanwezig was.

In beide gesprekken hebben [REDACTED] aangegeven dat zij de kavel uit een erfenis hebben verworven, dat zij niet wisten dat [REDACTED] voor uitsluitend zijn perceelsgedeelte een planherziening heeft aangevraagd voor één - nog steeds niet gerealiseerde - woning in 2011 ten behoeve van zijn moeder (in de randvoorwaarden voor planwijziging was nadrukkelijk aangegeven dat het op de plankaart aangegeven wijzigingsgebied als één geheel diende te worden ontwikkeld, dus ineens voor zes woningen) en dat zij door persoonlijke omstandigheden niet eerder in de gelegenheid zijn geweest om bij de gemeente een planwijziging dan wel planherziening aan te vragen. Als er geen planwijziging voor 5 woningen voor hun perceelsgedeelte meer mogelijk is, leidt dat tot een zeer fors vermogensverlies.

Commentaar ad 6.

Voor onze becommentariëring van deze inspraakreactie, verwijzen wij naar ons commentaar op de zienswijzen onder ad 2, ad 3, ad 4 en ad 5.

Conclusie ad 6.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 7. [REDACTED].

Bij brief van 18 juni 2015, nummer 15uit09337, is [REDACTED] als in het kadaster geregistreerd eigenaar van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie C, nummer 11863, gelegen ter linkerzijde van de Reggebrug in de Grotestraat, schriftelijk over het navolgende geïnformeerd. Deze gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" met de bestemming "Verkeer en Verblijf". Tevens rust op deze gronden de bevoegdheid om de bestemming van dit perceel te wijzigen in "Kantoren en bedrijfsdoeleinden" behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijven. In verband met de noodzakelijke 10 jaarlijkse integrale herziening van het bestemmingsplan, is het college voornemens om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen vanwege prestatieafspraken met de provincie Overijssel om de overcapaciteit aan planologische woning- en kantoorlocaties zoveel als mogelijk te schrappen.

Op verzoek van NS Vastgoed b.v. is de inspraaktermijn bij e-mail van 27 juli 2015 verlengd met één week tot en met vrijdag 7 augustus 2015.

Per e-mail van 5 augustus 2015, geregistreerd onder nummer 15ink13578 heeft [REDACTED] laten weten geen gebruik te maken van haar inspraakmogelijkheid aangezien [REDACTED] op dit moment geen concrete plannen heeft met het betreffende perceel C 11683.

Commentaar ad 7.

Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen en behoeft geen nader commentaar.

Conclusie ad 7.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 8. [REDACTED]

Het verzoek om inspraak wordt gedaan namens [REDACTED] eigenaar van de woning Boomcateweg 18 te Nijverdal met bijbehorend perceel.

De woning is geheel vrij gelegen op een groot landgoed. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 3,5 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie mail Loket Bouwen, milieu en openbare ruimte 8 juli 2015).

Een goothoogte van 3,5 m¹ beperkt de ontwerpmogelijkheden van een toekomstige woning. Een modernistische villa in 2 bouwlagen of een woning met 2 bouwlagen en een schuine kap is bijvoorbeeld niet mogelijk door de beperkte goothoogte. Gezien de schaal van het landgoed en de vrije ligging van het bouwvlak hierbij het verzoek de voorwaarde op te nemen om een woning te kunnen realiseren van 2 lagen en een zadeldak (goothoogte maximaal 6,5 m¹ + mv en maximale bouwhoogte (nokhoogte) 10,5 m¹ + mv).

Commentaar ad 8.

Aan het perceel met de woning Boomcateweg 18 te Nijverdal is, overeenkomstig de toegekende bestemming in het vigerende bestemmingsplan "Nijverdal Oost" zoals vastgesteld door de raad op 2 februari 2006, de bestemming "W1(= Wonen 1)" toegekend, wat impliceert een goothoogte van maximaal 3,50 m¹, een maximale bouwhoogte van 9,00 m¹, een minimale dakhelling van 35° en een maximale dakhelling van 60°, tenzij de bestaande maatvoering afwijkt, dan mag deze maatvoering worden aangehouden. Indien een afwijkende maatvoering op de verbeelding is weergegeven, dient deze maatvoering te worden aangehouden.

Gezien de schaalgrootte van de kavel en de bestemming van omliggende woningen, hebben wij er geen bezwaar tegen om de bestemming "W1(= Wonen1)" te wijzigen in "W2(= Wonen2)". Dat betekent voor hoofdgebouwen een minimale goothoogte van 2,5 m¹, een maximale goothoogte van 6 m¹, een maximum bouwhoogte van 10 m¹, een minimum dakhelling van 30° en een maximum dakhelling van 55°, tenzij de bestaande maatvoering afwijkt, dan mag deze bestaande maatvoering worden aangehouden. Indien een afwijkende maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is weergegeven, dient de betreffende maatvoeringsaanduiding te worden aangehouden. Voor meer details op de planregels, verwijzen wij via bijgaande (hyper)link <http://iturl.nl/snmX31> naar de website ruimtelijkeplannen.nl waar desgewenst het voorontwerpbestemmingsplan kan worden geraadpleegd.

De regels bieden de mogelijkheid om op basis van een flexibiliteitsbepaling met een nadere onderbouwing met maximaal 10% van de voor geschreven maten af te wijken.

Wel betreft het hier, net als opgemerkt bij de onder ad 1 becommentarieerde inspraakreactie, een herziening van de geldende bestemming in een particulier belang. Om die reden dient de belanghebbende [REDACTED] voordat de raad het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" vaststelt – een planschadeverhaalsovereenkomst met het college van burgemeester en wethouders te ondertekenen. In deze planschadeverhaalsovereenkomst wordt vastgelegd, dat als dit onderdeel van de planherziening tot een planschadevergoeding aan derden-belanghebbenden zou leiden, dat deze planschadevergoeding dan voor rekening van [REDACTED] komt.

Conclusie ad 8.

De inspraakreactie leidt er toe dat aan de raad zal worden voorgesteld om aan het perceel Boomcateweg 18 te Nijverdal de bestemming "W2(= Wonen 2)" in plaats van de bestemming "W1(= Wonen 1)" toe te kennen.

Vooroverleg met instanties

A. De ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel.

Per e-mail van 17 juni 2015, geregistreerd onder nummer 13579, is de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel conform wettelijk voorschrift (artikel 3.8, lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening) langs elektronische weg per e-mail (corsanummer15uit411) geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".

De ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel heeft bij een om 9 juli 2015 ingekomen e-mail laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het bestemmingsplan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, ziet de eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel, vanuit provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van de procedure. Hiermee is, wat de provincie betreft, voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Commentaar ad A.

De reactie van de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid spreekt voor zich en behoeft geen nader commentaar.

Conclusie ad A.

De vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

B. Het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen.

Per e-mail van 17 juni 2015 is het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen conform wettelijk voorschrift (artikel 3.8, lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening) langs elektronische weg per e-mail (corsanummer15uit411) geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015". Daarbij is tevens verwezen naar de uitgevoerde digitale watertoets.

Het waterschap heeft niet inhoudelijk gereageerd op deze mail.

C. De Gasunie.

Per e-mail van 17 juni 2015 is De Gasunie conform wettelijk voorschrift (artikel 3.8, lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening) langs elektronische weg per e-mail (corsanummer15uit413) geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015".

De Gasunie heeft bij e-mail van 3 augustus 2015, geregistreerd onder nummer 15ink13580, laten weten dat er voor de Gasunie geen aanleiding is om inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" te reageren.

Commentaar ad C.

De reactie van de Gasunie spreekt voor zich en behoeft geen nader commentaar.

Conclusie ad C.

De vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
