

Punt 6. : Vaststelling bestemmingsplan
"Nijverdal Oost 2016"

Aan de raad

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen bij u, hebben zes personen/instanties gebruik gemaakt. Een aantal van deze zienswijzen heeft geresulteerd in een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hierbij om relatief ondergeschikte wijzigingen. Daarnaast doen we u enkele voorstellen tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan om enkele geconstateerde onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen.

Opdracht:

n.v.t.

Aanleiding:

In artikel 3.1 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bestemmingsplannen eens in de tien jaren geactualiseerd moeten worden. Sinds 1 januari 2010 is daar de wettelijke verplichting bijgekomen om deze bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar te stellen op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

De afgelopen jaren zijn al vele verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. Nu is het op 2 februari 2006 door u vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal Oost" aan de beurt om te worden geactualiseerd en gedigitaliseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" heeft met ingang van zaterdag 17 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan kan op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien via de (hyper)link <http://iturl.nl/sn6szsi>

Doelstelling:

Een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor het plangebied Nijverdal Oost.

Mogelijke oplossingen:

Wegbestemmen wijzigingsbevoegdheden.

Op basis van prestatieafspraken met de provincie om jarenlang niet benutte plancapaciteit terug te dringen, zijn diverse wijzigingsbevoegdheden om extra woningen te realiseren, geschrapt. Datzelfde geldt ook voor wijzigingsbevoegdheden om nieuwe kantoren te realiseren.

Inventarisatie karakteristieke panden.

In het plangebied waren al diverse panden als karakteristiek bestemd. Op ons verzoek, heeft onze vaste stedenbouwkundig adviseur het plangebied opnieuw geïnventariseerd op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Naar aanleiding van deze inventarisatie, zijn een aantal panden van de lijst afgehaald en ook diverse panden toegevoegd. Op de verbeelding en in de planregels zijn deze panden als "Wonen – Karakteristiek" opgenomen. De inventarisatielijst van de karakteristieke panden - inclusief fotoreportage daarvan - is als separate bijlage aan de planregels toegevoegd. Niemand heeft een zienswijze ingediend tegen de toekenning van de bestemming "Wonen – Karakteristiek".

Ingekomen zienswijzen: ambtshalve wijzigingen.

Van de mogelijkheid om mondeling, schriftelijk of per e-mail een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij u, is in totaal door zes personen/instanties gebruik gemaakt.

15INT04357

(code voor postverwerking)

In de bij dit voorstel behorende Bijlage 1, nummer 15UIT15485, zijn de ingekomen zienswijzen weergegeven, getoetst op ontvankelijkheid en inhoudelijk beoordeeld.

De ingekomen zienswijzen - voor zover wordt geadviseerd deze gegrond te verklaren - leiden tot enkele voorstellen om het bestemmingsplan vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Het gaat hier om relatief ondergeschikte aanpassingen op perceelsniveau:

- Een maatwerkoplossing aan de Kerkstraat, t.b.v. het perceel [REDACTED] naar aanleiding van de zienswijze van [REDACTED].
- Een wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Verkeer" van een perceel naast de Baron van Sternbachlaan naar aanleiding van de zienswijze van [REDACTED].
- Een verruiming van het bouwvlak, naar aanleiding van de zienswijze van [REDACTED].

Tevens is er aanleiding om een voorstel te doen om het bestemmingsplan ambtshalve vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan vanwege:

- Een geconstateerde verschrijving in de regels voor de bestemming "Wonen-1".
- Het verruimen van het bouwvlak voor het perceel [REDACTED] nu de situatie gelijk is aan die bij [REDACTED].
- Het vergroten van het bouwvlak bij het perceel [REDACTED] zodat de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen naast en achter de woning mogelijk wordt.
- Aan u wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 8 maart **2016** vast te stellen. Om die reden stellen wij voor het bestemmingsplan vast te stellen onder de naam bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" (in plaats van "Nijverdal Oost 2015"). Deze veranderde tenaamstelling heeft overigens in juridische zin niet tot gevolg dat het bestemmingsplan op dat punt wordt vastgesteld in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Voorgestelde oplossingen:

Wij stellen voor het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" - met in acht name van het gestelde in de bij dit voorstel behorende bijlage I, nummer 15UIT15485: beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" – gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties.

1. Er is – gezien het conserverend karakter van dit bestemmingsplan – geen exploitatieplan nodig.
2. Daar waar verzoeken om aanpassing van het bestemmingsplan van particulieren zijn gehonoreerd, zijn planschadeverhaalsovereenkomsten afgesloten.

Burger en overheidsparticipatie:

Er is een inspraakprocedure doorlopen. Verder voorziet de Wro zelf al in een met veel rechtswaarborgen omklede procedure die moet worden doorlopen.

Communicatie:

De Wro schrijft dwingend voor hoe moet worden bekendgemaakt (publicatie in huis-aan-huisblad en via Internet op de gemeentelijke website alsook op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl), wil het bestemmingsplan in werking treden.

Effecten meten:

n.v.t.

Planning:

Vaststelling door u op 8 maart 2016. In werking treding zes weken na bekendmaking van uw besluit.

Concept Besluit:

1. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016".
2. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en voorgestelde ambtshalve wijzingen zoals vastgelegd in de bij deze nota behorende Bijlage I, nummer 15uit15485.
3. Het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPND OOST2016-VG01 en met de ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2015-12-01 GBK, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 19 januari 2016

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

F. Dijkstra MBA,

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s): grondgebied:

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 8 maart 2016.

Nr. 15INT04357

Nijverdal, 8 maart 2016

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen: 15uit15485

Bijlage: I 15UIT15485

Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Nijverdal Oost 2016”

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

1. De beoordeling van ingekomen zienswijzen;
2. Diverse voorstellen tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

1. Beoordeling van ingekomen zienswijzen

A. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Nijverdal Oost 2016” heeft met ingang van zaterdag 17 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met vrijdag 27 november 2015.

Ingekomen zienswijzen.

Zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn, op volgorde van binnenkomst, ingediend door:

1. [REDACTED] ingekomen op 2 november 2015, onder nummer 15INK13539.
2. [REDACTED] ingekomen 16 november 2015, onder nummer 15INK16381.
3. [REDACTED] ingekomen op 11 november 2015, onder nummer 15INK17119.
4. [REDACTED] ingekomen op 20 november 2015, onder nummer 15INK17427.
5. [REDACTED] ingekomen op 23 november 2015, onder nummer 15INK16472.
6. [REDACTED] ingekomen op 30 november 2015, onder nummer 15INK17643.

Ontvankelijkheid.

In artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ieder (mondeling, schriftelijk of per mail) tijdens de periode van terinsielegging gedurende zes weken van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze daaromtrent kan indienen bij de raad. Derhalve tot en met vrijdag 27 november 2015. De zienswijze onder nummer 6 van [REDACTED] is weliswaar bij de Afdeling DIV info van de gemeente ingeboekt op 30 november 2015, doch uit de gegevens van de mailbox van de gemeente kan worden afgelezen, dat de mail op vrijdag 27 november 2015 om 21.12 uur bij de gemeente is ingekomen. Gelet op de datum van ontvangst, zijn alle indieners ontvankelijk in hun zienswijzen.

B. Behandeling zienswijzen.

Ad 1.

De zienswijze van [REDACTED] kan als volgt worden weergegeven: Per brief, met kenmerk 15UIT09338, heeft het college laten weten dat zij het voornemen heeft om de wijzigingsbevoegdheid “Woondoeleinden” van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Hellendoorn [REDACTED] weg te bestemmen. Hierdoor worden zij financieel gedupeerd. Zij hebben het perceel bij een makelaar te koop staan, doch als gevolg van de economische crisis sinds 2008 is er op dit moment echter weinig belangstelling voor. De woningbouwmarkt trekt echter weer aan en zij verwachten dan ook alsnog gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Invulling met woningbouw op hun perceel is een logische afronding van het straatbeeld omdat het een open plek in 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. Verzocht wordt bij de

herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" de wijzigingsbevoegdheid op hun perceel intact te laten.

Beoordeling ad 1.

De strekking van de zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de inspraakreactie die is ingediend tijdens de inspraakprocedure die vooraf is gegaan aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien de zienswijze geen nieuwe elementen bevat ten opzichte van de eerder ingediende inspraakreactie, volstaan wij hier feitelijk met een herhaling van het commentaar dat wij hebben geleverd op genoemde inspraakreactie.

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.

Deze problematiek speelt overigens niet alleen in de gemeente Hellendoorn, doch in vrijwel geheel Nederland waar sprake is van een overcapaciteit aan woningbouwplannen in bestemmingsplannen ten opzichte van de feitelijke, daadwerkelijke behoefte aan woningen. Dit met uitzondering van een aantal gebieden in de randstad waar wél sprake is van een tekort aan woningen. Voor deze problematiek heeft de rijksoverheid een nieuw instrument geïntroduceerd, waaraan gemeenten woningbouwplannen verplicht moeten toetsen, namelijk "de ladder voor duurzame verstedelijking".

De ladder voor duurzame verstedelijking is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De toelichting van een bestemmingsplan dat (ondermeer) een woningbouwlocatie mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele, regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De provincie Overijssel heeft de (rijks)ladder voor duurzame verstedelijking inmiddels opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

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 het college voornemens is 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 zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn op die percelen waar een wijzigingsbevoegdheid wordt wegbestemd. 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 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: 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 doet hier niets aan af.

In de inspraakreactie van de indieners van de zienswijze, zien wij geen draagkrachtige motivering om vast te houden aan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2.

De zienswijze van [REDACTED] namens [REDACTED] kan als volgt worden weergegeven: Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" kan niet los worden gezien van aangrenzende bestemmingsplannen met hierin aanwezig meerdere bedrijfslocaties van [REDACTED]. Aan de noordwestkant van het plangebied grenzen de bedrijfslocaties "Hoge Dijkje" en "Nijverdal Noord". Deze locaties hebben ondermeer een geluidszone, veiligheidszone en een geurzone. Deze zones reiken tot in het plangebied. Verzocht wordt in het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met de vergunde situatie.

Aan de zuidkant van het plangebied grenst de bedrijfslocatie "PC Stamstraat" (zoals bij het college bekend is, is [REDACTED] voornemens deze locatie op termijn te verlaten). Deze locatie heeft ondermeer een veiligheidszone en een geurzone die tot in het plangebied reiken. Ook hier het verzoek om in het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met de vergunde situatie.

Verder is het zo dat tussen de genoemde bedrijfslocaties "Hoge Dijkje" en "PC Stamstraat" onder de verbindingsweg, infrastructuur aanwezig is in de vorm van MS-elektrakabels. Verzocht wordt in het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met deze infrastructuur.

Tot slot: voor [REDACTED] is het van evident belang dat alle bestemmingsplannen naadloos op elkaar aansluiten. Alleen daarmee kan de zekerheid worden ontleend dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op de bedrijfslocaties kan blijven uitoefenen en waar nodig verder kan uitbreiden of intensiveren.

Commentaar ad 2.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan met een overwegend conserverend karakter. Het betreft een actualisatie van het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" zoals de raad dat op 2 februari 2006 heeft vastgesteld. Alle ontwikkelingen die zich sedert 2 februari 2006 in het plangebied hebben voorgedaan (het gaat dan om partiële herzieningen van de bestemmingsregeling en verleende vrijstellingen en/of vergunningen) zijn in deze actualisatie meegenomen. Het nieuwe bestemmingsplan zelf biedt geen nieuwe planologische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006. Om die reden worden de belangen van [REDACTED] door de integrale herziening van de bestemmingsregeling van het plangebied "Nijverdal Oost" niet geschaad.

Uiteraard ziet ook de gemeente Hellendoorn het belang in dat bestemmingsplannen naadloos op elkaar aansluiten. De gemeente zal daarvoor ook zorgdragen.

Conclusie ad 2.

Omdat de ingediende zienswijze niet leidt tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, adviseren wij u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 3.

De indieners van de zienswijze verzoeken om een wijziging van het aan hun perceel toegekende bouwvlak. De voorzijde van hun woning is weliswaar georiënteerd op de Wilhelminastraat, doch zij willen graag een aanpassing van het toegekende bouwvlak aan de zijdelingse perceelsgrens van hun kavel aan de zijde van de Kerkstraat. Dit opdat zij dan een uitrit op de Kerkstraat kunnen realiseren met een bebouwingsmogelijkheid aan zijde van de Kerkstraat.

Commentaar ad 3.

Het betreft hier een enigermate bijzondere situatie. Wij kunnen er wel mee instemmen om de rooilijn van het naastgelegen pand [REDACTED], aan de zijde van de Kerkstraat, door te trekken over het betreffende perceel [REDACTED] voor zover gesitueerd aan de Kerkstraat. Hiermee wordt een zogenaamde "maatwerkoplossing" gecreëerd, waarmee nagenoeg geheel aan de zienswijze van de indieners tegemoet kan worden gekomen. Belangrijk blijft echter wel dat er een zekere afstand van mogelijke bebouwing aan de zijde van de Kerkstraat tot de weg behouden blijft, dus het doortrekken van het bouwvlak tot geheel aan de weg achten wij ongewenst.

De situatie ter plaatse zoals hij na deze maatwerkoplossing wordt, is weergegeven in onderstaand plaatje.



Conclusie ad 3.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het doortrekken van de rooilijn als hiervoor aangegeven en voor het overige ongegrond te verklaren.

Ad 4.

██████████ verzoekt namens ██████████ om aan gronden waaraan in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" is toegekend, gelegen aan de zuidzijde van de (verlegde) Rijksweg ter hoogte van de kruising Rijksweg 35 – Baron van Sternbachlaan, de bestemming "Verkeer" toe te kennen.

Commentaar ad 4.

In het licht van de plannen om de huidige rijksweg Nijverdal – Wierden over enkele jaren uit te breiden van een weg met thans 2 rijstroken naar een weg met 2x2 rijstroken, waarbij het verkeer de Baron van Sternbachlaan (net als het spoor) ongelijkvloers zal kruisen via een ongelijkvloerse kruising zonder op- en afritten (zoals het plan thans is), hebben wij begrip voor de wens van Rijkswaterstaat.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren en de bestemming van het hiervoor aangehaalde perceel, gelegen aan de zuidzijde van de (verlegde) Rijksweg 35 ter hoogte van de kruising Rijksweg 35 – Baron van Sternbachlaan te wijzigen van "Agrarisch" naar "Verkeer".

Ad 5

De strekking van de zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de inspraakreactie die is ingediend tijdens de inspraakprocedure die vooraf is gegaan aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en bevat ten opzichte daarvan nauwelijks nieuwe elementen.

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven:

██████████ zijn gezamenlijk eigenaar 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 ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" en hebben hierin de bestemming "agrarisch kwekerij".

Wij constateren 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 de brief van het College d.d.18 juni 2015 als ook in de reactie op de door ons ingediende inspraakreactie d.d. 2 juli 2015, geeft het College aan dat zij de in het nu nog geldende bestemmingsplan opgenomen collegebevoegdheid om de huidige bestemming te wijzigen in woondoeleinden en verkeersdoeleinden, wil laten vervallen. Als reden hiervoor noemt het College de in 2012 herijkte prestatieafspraken met de provincie Overijssel om de overcapaciteit aan woningbouwlocaties terug te dringen. In de reactie van het College op de door ons ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015", geeft het College aan dat de provincie de in de wijzigingsbevoegdheden vervatte plancapaciteit wel meetelt als harde plancapaciteit en dat de provincie de gemeente hierop afrekent. Los van het feit of de stellingname van de provincie op dit punt juist is, merken wij op dat de Gemeenteraad een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft in het kader van wat zij beschouwt als een goede ruimtelijke ordening. Dit vindt zijn grondslag in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. In de afgelopen tijd heeft het College in samenwerking met verschillende partijen de Gebiedsvisie 'Nijverdal aan de Regge' opgesteld. In deze visie wordt de gewenste ontwikkeling van onder andere de "Calkhoven locatie" verwoord en verbeeld. Een invulling met wonen in combinatie met groen en blauwe functies wordt als meest wenselijk gezien.

Deze invulling sluit aan op de in 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 het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" (2025) plaats moeten vinden.

Zoals het college ook in uw haar brief d.d.18 juni 2015 aangeeft, gaat het om een bevoegdheid om de bestemming te wijzigen en niet om een plicht. Het college is binnen de door U gestelde regels geheel vrij om te besluiten wel of niet gebruik te maken van deze aan haar toekomende bevoegdheid. Het argument dat de nog niet gebruikte wijzigingsbevoegdheden dienen te vervallen vanwege de afspraken met de provincie over het terugdringen van de zogenaamde plancapaciteit, snijdt dan ook geen hout. Het betreft hier immers geen zogenaamde zachte of harde plancapaciteit.

Naast het feit dat het opnieuw opnemen van de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid geheel in lijn ligt met de door u gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied en het argument van de provincie zoals gezegd geen hout snijdt, geeft het de grondeigenaren binnen het plangebied als ook belanghebbenden buiten het plangebied de nodige rechtszekerheid.

Dit is onder andere van belang met het oog op de voorzienbaarheid van toekomstige ontwikkelingen vanuit de wettelijke regels omtrent planschade. Door het niet opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen wordt de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het gebied (verder) bemoeilijkt.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om het bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" gewijzigd vast te stellen door toevoeging van de bevoegdheid voor het college om de bestemming agrarisch tuincentrum te wijzigen in wonen, verkeer, groen en water; de bestemming(en) die u zelf binnen de planperiode aan deze locatie wenst te geven.

Bovenstaand voorstel zouden wij graag met de gemeente nader willen uitwerken voordat het bestemmingsplan (gewijzigd) wordt vastgesteld.

Wij zien een uitnodiging hiertoe met belangstelling tegemoet.

Commentaar ad 5.

De inspreker blijft volharden in zijn ook tijdens de inspraakprocedure verwoorde opvatting 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. Dit omdat het geen zachte of harde capaciteit betreft nu het gaat om een wijzigingsbevoegdheid en geen wijzigingsplicht.

Zoals in het eindverslag van de inspraakprocedure is verwoord, telt de provincie Overijssel 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 ontwerpbestemmingsplan, conform de in het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" aan dit perceel toegekende bestemming, de bestemming "Agrarisch – kwekerij" toegekend.

In het bestemmingsplan "Nijverdal Oost" zoals dat op 2 februari 2006 door de raad van Hellendoorn is vastgesteld, 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.

Zoals hiervoor aangehaald bij ons commentaar onder ad 1 op de zienswijze van [REDACTED] en [REDACTED], zijn de inzichten met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw en/of kantoren veranderd. Wij verwijzen hiervoor naar genoemd commentaar.

Aanvullend merken wij op dat de gemeenteraad van Hellendoorn inderdaad een eigen zelfstandige verantwoordelijkheid heeft voor wat zij een goede ruimtelijke ordening acht. Nederland is in staatsrechtelijke termen een zogenaamde gedecentraliseerde eenheidsstaat. De gemeente is daardoor gebonden aan wet- en regelgeving van hogere overheden, zoals de (rijks)ladder voor duurzame verstedelijking en de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Via de provinciale Omgevingsverordening dwingt de provincie de gemeente pro-actief om zich aan provinciale richtlijnen te houden. Indien de gemeente Hellendoorn hieraan willens en wetens voorbij gaat, kan en zal zij de gemeente Hellendoorn zonodig via een reactieve aanwijzing via de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dwingen zich aan provinciale regelgeving te conformeren.

Het vorenstaande wil nadrukkelijk niet zeggen dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn op het perceel van tuincentrum Calkhoven. Ook hiervoor verwijzen wij naar ons commentaar op de zienswijze onder ad 1a.

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

In de ingediende zienswijze zien wij geen draagkrachtige motivering om vast te houden aan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw voor het perceel van tuincentrum Calkhoven.

Conclusie ad 5:

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 6.

[REDACTED] stelt dat op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" aan haar perceel [REDACTED] een bouwvlak met een diepte van circa 20 meter is aangegeven, waardoor niet het gehele achtererf in het bouwvlak ligt. In de bouwregels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Verzocht wordt de diepte van het bouwvlak tot aan de achterste perceelsgrens (grenzend aan de Wierdensestraat) te verplaatsen, waardoor het bouwen van een bijgebouw op het gehele achtererf bij recht mogelijk is.

Commentaar ad 6

De woning van de indiener, [REDACTED], aan de [REDACTED] is (net als de naastgelegen woning Tweede Kampsweg 62) niet georiënteerd op Wierdensestraat, doch op de Tweede Kampsweg (d.w.z. daar ligt de in- en uitrit van deze woning).

De naastgelegen woningen [REDACTED] zijn daarentegen wel georiënteerd op de Wierdensestraat en hebben een eigen uitrit naar deze weg: dat maakt de situatie voor de twee woningen, georiënteerd op de Tweede Kampsweg, anders.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving (artikel 2, lid 3 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht) kan ter plaatse door [REDACTED] vergunningvrij een gebouw worden gebouwd op een afstand van één meter vanaf openbaar toegankelijk gebied met een hoogte van vijf m¹ met een schuin dak en met een dakvoet niet hoger dan drie m¹. Een dergelijk vergunningvrij bouwwerk, behoeft niet te worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester.

Gelet op:

- de geschetste mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen onder genoemde condities;
- de afstand van de achterste perceelgrens van [REDACTED] tot de Wierdensestraat met daartussen nog een berm en een fietspad;
- het hoogteverschil tussen het perceel van de [REDACTED] en de achtergelegen berm en het fietspad,

vinden wij het acceptabel om de grens van het bouwvlak naar achteren te verplaatsen tot op één meter van de achterste perceelgrens.

Dit biedt [REDACTED] de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan te vragen voor een gebouw (met een wijkende kap vanaf de grens van het bouwvlak) met een bouwhoogte van ten hoogste zes m¹ (zie artikel 15.2 lid 9 planregels).

Dit biedt [REDACTED] dus de mogelijkheid om met vergunning een meter hoger te mogen bouwen dan bij een vergunningvrij bouwwerk het geval is. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst op welstandsaspecten door de stadsbouwmeester van het Oversticht.

Bouwen tot op de perceelsgrens, vinden wij ongewenst omdat dat, gelet ook op de situering van de bebouwing bij naastgelegen percelen, zou leiden tot een te onrustig straatbeeld.

Daar [REDACTED] verzoekt om het bouwvlak tot de achterperceelsgrens aan de zijde van de Wierdensestraat uit te breiden en wij u voorstellen om daarin mee te gaan tot een meter van de achterperceelsgrens, adviseren wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

Wij stellen u daarnaast voor om ambtshalve het bouwvlak ook voor het naastgelegen perceel [REDACTED] te verschuiven tot één meter van de achterste perceelsgrens, omdat de situatie gelijk is aan die van de [REDACTED]

Conclusie ad 6.

Wij adviseren u deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de diepte van het bouwvlak op te schuiven tot één meter van de achterste perceelsgrens. Daarnaast wordt voorgesteld datzelfde ambtshalve ook te doen voor het naastgelegen perceel [REDACTED] omdat de situatie gelijk is.

Resumé beoordeling ingekomen zienswijzen:

Wij adviseren om,

- a. de zienswijze onder ad 3. van [REDACTED] en [REDACTED] gegrond te verklaren voor wat betreft het doortrekken van de rooilijn bij hun kavel voor zover gelegen aan de Kerkstraat en voor het overige ongegrond te verklaren;
- b. de zienswijze onder ad 4 van [REDACTED], namens [REDACTED] gegrond te verklaren;
- c. de zienswijze onder ad 6 van [REDACTED] gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het opschuiven van de diepte van het bouwvlak tot één meter van de achterste perceelsgrens en voor het overige ongegrond te verklaren;
- d. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

2. Voorstel tot aanvullende ambtshalve wijzigingen

1.

Tijdens de inspraakprocedure is door een inspreker verzocht om de bestemming van de woning [REDACTED], te veranderen van "W1(= Wonen 1)" in "W2 (=Wonen 2)". Gezien de schaalgrootte van de kavel Boomcateweg en de bestemming van omliggende woningen, hebben wij dit verzoek gehonoreerd onder de voorwaarde dat de aanvrager een anterieure overeenkomst met ons college aangaat, waarin wordt vastgelegd dat als het honoreren van zijn verzoek leidt tot uitbetaling van tegemoetkoming(en) in de planschade, deze voor zijn rekening komen.

Woningen in bouwklasse 1 hebben een toegestane 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.

Woningen in bouwklasse 2 hebben 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.

Bij het doorvoeren van de wijziging in het bestemmingsplan voor de woning [REDACTED] is door een verschrijving per abuis de maatvoering die geldt voor woningen in bouwklasse W2 ook toegekend aan woningen in bouwklasse W1, hetgeen uiteraard niet de bedoeling was! Dit moet derhalve hersteld worden. Op dit onderdeel moet het bestemmingsplan derhalve gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2.

Onder verwijzing naar het commentaar onder ad 6 op de zienswijze van [REDACTED] stellen wij voor om ambtshalve het bouwvlak behorende bij het perceel [REDACTED] op te schuiven tot een afstand van één meter van de achterste perceelsgrens.

3.

Bij het perceel [REDACTED] met de bestemming "Wonen-1" moet het bouwvlak enigermate vergroot worden, zodat de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen naast en achter de woning mogelijk wordt.

4.

Het ontwerpbestemmingsplan is met de naam ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015" in procedure gebracht.

Op 8 maart 2016 zal de raad worden voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Daarom stellen wij voor om het bestemmingsplan vast te stellen onder de naam bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2016" (in plaats van bestemmingsplan "Nijverdal Oost 2015").

Dit heeft overigens geen juridische consequenties (in die zin dat deze naamsverandering op zich niet leidt tot een - juridisch gezien - gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan).