

Aan de Raad

Zaaknummer 2023-019439

Voorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan én bestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal"

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. De indiener van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan volgens bijgevoegde bijlage "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal" ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.
2. De ingediende zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan, volgens bijgevoegde "Nota ingekomen zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal" deels gegrond te verklaren
3. Het bestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-09-14) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDTIJHUISERVE-VG01.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal".
5. Het beeldkwaliteitsplan Tijhuiserve te Nijverdal, als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota, ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Inleiding

Op 18 januari 2022, onder nummer 2021-031991 (zie bijlage), hebben wij als college ingestemd met het principeverzoek van een initiatiefnemer om

- in ruil voor de sloop van 1.354 m2 aan agrarische opstallen aan de Lohuisweg 7 te Hellendoorn; en
- met toepassing van rood voor rood,

planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een compensatiewoning aan het Tijhuiserve te Nijverdal. Tijdens een openbare debatronde van uw raad, gehouden op dinsdag 15 februari 2022, hebt u als raad ons college positief geadviseerd over dit principeverzoek.

Het ontwerpbestemmingsplan Tijhuiserve te Nijverdal (waarin dus de bestemming voor zowel het perceel aan de Lohuisweg te Hellendoorn als voor het perceel aan het Tijhuiserve te Nijverdal) wordt herzien, heeft vanaf vrijdag 12 mei 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen (tot en met vrijdag 23 juni 2023). Het ontwerpbestemmingsplan is via deze (hyper)link digitaal raadpleegbaar: <https://bit.ly/3KW9xVZ>

Illustratie ontwikkellocatie aan het Tijhuiserve 5 te Nijverdal



Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied door beëindiging van de intensieve veehouderijtak van het agrarisch bedrijf aan de Lohuisweg 5-7 te Hellendoorn en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse en het in ruil voor de daar reeds gesloopte circa 1.354 m² aan agrarische bijgebouwen - met toepassing van de rood voor rood-regeling realiseren van één compensatiewoning met bijgebouw aan het Tijhuiserve ongenummerd te Nijverdal.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig ingediend

De zienswijze is tijdig ingediend tijdens de inzage termijn en daarmee is de indiener daarvan ontvankelijk in zijn zienswijze.

2.1 In de nota ingekomen zienswijze is de ingekomen zienswijze becommentarieerd en wordt een voorstel gedaan hoe daarmee om te gaan.

Deze zienswijze treft u, conform de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) geanonimiseerd, aan als bijlage bij de stukken. In de, bijgevoegde, eveneens geanonimiseerde, nota ingekomen zienswijzen is deze zienswijze becommentarieerd en afgeconcludeerd.

Onder verwijzing naar deze nota ingekomen zienswijzen, stellen wij u voor om:

- onderdeel 1 van de zienswijze buiten beschouwing te laten;
- de onderdelen 4 en 6 van de zienswijze deels gegrond te verklaren voor wat betreft de gewijzigde inrichtingstekening en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- onderdeel 7 van de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen;
- de overige onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.1 Met de voorgestelde aanpassing van het inrichtingsplan van het erf behorende bij de nieuw te realiseren compensatiewoning wordt een juridisch bindend deel van het bestemmingsplan gewijzigd.

Het erfinrichtingsplan voor de locatie Tijhuiserve is opgenomen als een bijlage bij de regels. De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Door de voorgestelde aanpassing van de bijlage bij de regels, wordt een wijziging van dit juridisch bindende deel voorgesteld.

3.2 De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Hellendoorn en dat van andere overheden (zie daarvoor hoofdstuk 3 van de plantoelichting). Daarnaast is in de plantoelichting nader ingegaan op de toetsing aan relevante wet- en regelgeving. Uit deze toetsing (opgenomen in hoofdstuk 4 Waardentoets en hoofdstuk 5 Milieutoets) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat met het plan geen ruimtelijke, milieu-, verkeers- of andere belangen in het geding zijn. In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen. Provincie Overijssel: heeft aangegeven dat het voorgenomen plan past binnen hun ruimtelijke beleid. Waterschap Vechtstromen: op basis van de digitale watertoets aan de bij de digitale watertoets aangeleverde informatie geoordeeld dat het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Dat houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming als in de plantoelichting de door het waterschap aangedragen standaard waterparagraaf wordt opgenomen. Deze is in de plantoelichting van voorliggend (ontwerp)plan verwerkt.

4.1 Het voorgenomen plan is financieel uitvoerbaar

Voorliggend plan betreft een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, waarvoor het kostenverhaal met een exploitatieplan of anderszins moet zijn verzekerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van initiatiefnemer. Deze gemeentelijke kosten worden op basis van de Legesverordening op initiatiefnemer verhaald. Verder is er geen gemeentegrond bij deze ontwikkeling betrokken waarover met een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie afspraken moeten worden gemaakt. Met initiatiefnemer is wel een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Op basis daarvan kunnen eventuele kosten als gevolg van verzoeken om tegemoetkoming in planschade op initiatiefnemer worden verhaald. Dit brengt met zich mee dat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Vaststelling van een exploitatieplan kan daardoor achterwege blijven.

5.1 Vaststelling van een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk.

De adviseur van initiatiefnemer heeft een ontwerpbeeldkwaliteitsplan aangeleverd, welk beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1, behorende bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan Tijhuiserve te Nijverdal. Het concept beeldkwaliteitsplan is besproken met de gemeentelijke stadsbouwmeester, die het college adviseert of een bouwplan voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota; de stadsbouwmeester kon zich in dit ontwerp vinden. Een beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en is ervoor bedoeld om te toetsen of een bouwplan van voldoende esthetische kwaliteit is én past in de omgeving ter plaatse. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor deze locatie de gemeentelijke welstandsnota en gaat - na vaststelling door de gemeenteraad - onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van uw raad.

5.2 Er zijn geen inspraakreacties ingediend omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend bij uw college omtrent het ter visie gelegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Er is dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan. Derhalve stellen wij u voor om de raad te adviseren het beeldkwaliteitsplan Tijhuiserve ongewijzigd vast te stellen en opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Kantekeningen

2.1 en 3.1 Er kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de ABRS (Afdeling Bestuursrechtspreek van de Raad van State) tegen het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolg

Na besluitvorming door ons college is de indiener van de zienswijze geïnformeerd over het voorstel richting uw raad. Vervolgstep is behandeling van de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan tijdens een openbare debatronde van de raad. De indiener van de zienswijze heeft dan de mogelijkheid om in te spreken.

Tegen het besluit van uw raad tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, kan beroep worden aangetekend bij de ABRS (Afdeling Bestuursrechtspreek van de Raad van State). Dat aantekenen van beroep kan niet alleen door diegene die tijdig een zienswijze bij de raad heeft ingediend, doch ook door andere belanghebbenden (dit laatste als gevolg van de "Varkens in nood-arrest" van 14 april 2021" van de ABRS ECLI:RVS:2021:786

Het aantekenen van beroep tegen het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft géén schorsende werking. Dat betekent dat het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van het raadsbesluit in werking treedt en dan een juridische basis vormt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de de nieuw te realiseren woning met bijgebouw.

Dit tenzij een belanghebbende die binnen de beroepstermijn beroep heeft aangetekend bij de ABRS, binnen diezelfde beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van het raadsbesluit, indient bij de Voorzieningenrechter van de ABRS. In dat laatste geval, treedt het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een beslissing van de voorzieningenrechter bij de ABRS op dat verzoek.

Communicatie

De wijze van communicatie is dwingend voorgeschreven en met veel rechtswaarborgen omkleed in de Wro en de Awb (bekendmaking van het raadsbesluit in het huis-aan-huisblad, op de gemeentelijk website, in het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>).

Communicatie

De wijze van communicatie is dwingend voorgeschreven en met veel rechtswaarborgen omkleed in de Wro en de Awb (bekendmaking van het raadsbesluit in het huis-aan-huisblad, op de gemeentelijk website, in het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>).

Na besluitvorming door uw raad worden:

- de indiener van de ingekomen zienswijze;
- de adviseur van de initiatiefnemer; én
- de adviseur van de eigenaar van de slooplocatie,

persoonlijk over dat besluit geïnformeerd.

Dat geldt ook voor de mogelijkheid om daartegen beroep aan te tekenen bij de ABRS, al dan niet in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de voorzieningenrechter van de ABRS.

Bijlagen

- Ingekomen zienswijze.
- Nota ingekomen zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan.
- Concept raadsvoorstel.
- Concept raadsbesluit.
- Collegebesluit 18 januari 2022, nummer 2021-031991,

Planning

1. Besluitvorming college in december 2023;
2. Debatronde gemeenteraad 13-02-2024;
3. Besluitvorming tijdens plenaire raadsvergadering 05-03-2024

Nijverdal, 28 november 2023

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

A.M.. Ouwehand

J. Eijbersen