



Rapport

Nota op ingediende zienswijzen Jhr. Von Heijdenstraat
22-28 te Haaksbergen

Aveco de Bondt
bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Projectbesluit Jhr. Von Heijdenstraat
projectnummer 10.1614
referentie EB/012/10.1614

opdrachtgever Gemeente Haaksbergen
postadres postbus 102
7480 AC Haaksbergen
contactpersoon de heer R. Oude Moleman

status definitief
versie 01

aantal pagina's
datum 21 januari 2011

auteur B.J.M. Beernink

paraaf

gecontroleerd T. van de Snee



NOTA OP INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Projectbesluit Jhr. Von Heijdenstraat 22-28 te Haaksbergen



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	INSPRAAK EN REACTIE	5
2.1	VROM-Inspectie	5
2.2	Provincie Overijssel	5
3	ZIENSWIJZEN EN REACTIE	6
3.1	Zienswijze van de heer / mevrouw A.J.H. ter Huurne	6
3.2	Zienswijze van mevrouw Th.W. Bösing en de heer R.J. Pliester	10
4	AANPASSING ONTWERP PROJECTBESLUIT	12

1 INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaksbergen heeft besloten een projectbesluit te nemen onder gelijktijdige verlening van een bouwvergunning ten behoeve van de realisatie van 14 zorgappartementen op het perceel Jhr. Von Heijdenstraat 22-28 te Haaksbergen, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel Jhr. Von Heijdenstraat 22-28 (hierna: plangebied) ligt in het centrum van Haaksbergen. De beoogde ontwikkeling voorziet in realisatie van zorgappartementen op de eerste en tweede verdieping van de reeds in het plangebied aanwezige supermarkt (Aldi). De direct aan het plangebied grenzende percelen zijn in gebruik als winkels, woningen en overige centrumvoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten middels de Jhr. Von Heijdenstraat en de Dr. Prinsstraat.

Het ontwerp projectbesluit lag in de periode van 3 december 2010 tot en met 13 januari 2011 ter inzage. Gedurende deze zes weken kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling zijn zienswijze bekend maken bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is het ontwerp projectbesluit in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de overlegpartners.

Gedurende de terinzagetermijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen vertegenwoordigen de standpunten van belanghebbenden in het gebied. Van twee overlegpartners, te weten de VROM-Inspectie en provincie Overijssel, ontvingen wij een vooroverlegreactie.

In deze commentaarnota wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Daarnaast wordt aangegeven of de betreffende bezwaren hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp projectbesluit.



2 INSPRAAK EN REACTIE

2.1 VROM-Inspectie

Regioafdeling Oost
Postbus 136
6800 AC Arnhem

De in de overlegreactie vervatte opmerkingen van de VROM-Inspectie, Regioafdeling Oost, komen, samenvattend en voor zover van belang, neer op het volgende.

Het onderhavige plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB)

Reactie gemeente:

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Provincie Overijssel

Postbus 10078
8000 GB Zwolle

De in de overlegreactie vervatte opmerkingen van de provincie Overijssel, komen samenvattend en voor zover van belang, neer op het volgende.

Het onderhavige plan past in de provinciale lijst van categorieën waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is, daarom acht de provincie vooroverleg niet nodig.

Reactie gemeente:

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.



3 ZIENSWIJZEN EN REACTIE

3.1 Zienswijze van de heer / mevrouw A.J.H. ter Huurne Jhr. Von Heijdenstraat 20 7481 ED Haaksbergen

De zienswijzen van de heer / mevrouw A.J.H. ter Huurne (hierna: reclamant 1) komen, samenvattend en voor zover van belang, neer op het volgende.

- a. De eigenaar van de verdiepingen boven de Aldi wil ten behoeve van de ontsluiting gebruik maken van de deur in de zijgevel van het pand en daardoor van de grond van reclamant 1. Reclamant 1 accepteert dit niet. Bovendien is destijds afgesproken dat de deur buitengebruik zou worden gesteld.

Reactie gemeente:

Overeenkomstig de tekeningen behorende bij de bouwaanvraag zal de situering alsmede de omvang van het gebouw op het perceel Jhr. Von Heijdenstraat 22-28 niet wijzigen. De afstand tussen de gevel aan de westzijde van het gebouw tot de perceelsgrens bedraagt over een lengte van circa 16 meter, gemeten vanaf de voorzijde van het gebouw, 1 meter (zie bijlage 1 van het projectbesluit). In de betreffende gevel is op de begane grond reeds een deur aanwezig. De deur is gesitueerd op een afstand van 15 meter vanaf de voorzijde van het pand. De deur is geheel toegankelijk en bereikbaar zonder gebruikmaking van gronden van derden. De betreffende deur, welke overeenkomstig de bouwaanvraag behouden blijft, kan worden gebruikt als toegang tot de winkel alsmede tot de bovengelegen appartementen. Echter, de hoofdtoegang van de appartementen is voorzien aan de zuidzijde van het gebouw (Dr. Prinsstraat). De betreffende deur zal - uitgezonderd in het geval van een calamiteit - niet gebruikt worden ten behoeve van de entree van de appartementen op de verdiepingen. Hier wordt aan toegevoegd dat de indeling van de verdiepingen zodanig is, dat het niet aannemelijk wordt geacht dat de betreffende deur als reguliere toegang in gebruik wordt genomen.

Voor zover reclamant 1 stelt dat privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt ten aanzien van het gebruik van de deur, wordt van gemeentewege gesteld dat dergelijke afspraken thans niet aan de orde zijn. Bovendien is gebruik van de deur door gebruikers van het perceel Jhr. Von Heijdenstraat mogelijk zonder gebruikmaking van de gronden van reclamant 1.

- b. Voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals deze gelden voor reguliere appartementen. Dit omdat wonen zonder zorgfunctie ook mogelijk is.

Reactie gemeente:

Op grond van de regels behorende bij het voorliggend projectbesluit is onder meer wonen en wonen met zorg toegestaan. Aangezien de overig toegestane functies reeds mogelijk zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan, is enkel de



parkeerbehoefte van de toegevoegde functies van belang.

Aangezien de functie wonen een grotere parkeerbehoefte genereert dan de functie wonen met zorg, wordt met reclamant 1 gesteld dat de parkeerbehoefte van de functie wonen relevant is. Derhalve dient in de behoefteberekening daarvan uitgegaan te worden

Op grond van landelijke parkeergetallen, zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom) bedraagt de parkeerbehoefte, behorende bij woningen in de categorie middenduur en gelegen in een sterk stedelijk gebied, gemiddeld 1,3 parkeerplaatsen per appartement.

Uitgaande van de oppervlakte van de verdiepingen van in totaal circa 1.800 m² en een gemiddelde oppervlakte van een appartement van 100 m², maakt het mogelijk circa 10 appartementen met de daarbij behorende galerijen en overige gezamenlijke ruimten, te realiseren op de verdiepingen. De hierbij behorende parkeerbehoefte bedraagt gemiddeld 13 parkeerplaatsen.

Op grond van het bepaalde in de bouwverordening van de gemeente Haaksbergen (2008) dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervan kan middels een ontheffing van burgemeester en wethouders worden afgeweken.

Het onderhavige bouwplan voorziet niet in de aanleg van parkeervoorzieningen op het bijbehorende terrein aangezien dit terrein (plangebied) nagenoeg geheel is bebouwd en deze bouwmassa behouden blijft. Realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen is in beginsel niet mogelijk. Derhalve is het, teneinde medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig bouwplan, noodzakelijk af te wijken van het bepaalde in de bouwverordening en middels ontheffing toe te staan dat ten behoeve van de parkeerbehoefte behorende bij het bouwplan wordt voorzien in de directe omgeving. Hierdoor zal geen sprake zijn van een toenemende parkeerdruk aangezien de parkeerbehoefte ten opzichte van de reeds toegestane gebruiksmogelijkheden, afneemt. In dit kader wordt ter verduidelijking het volgende gesteld.

De parkeerbehoefte behorende bij bijvoorbeeld detailhandel bedraagt 54 parkeerplaatsen en behorende bij bijvoorbeeld een dienstverlenende functie (kantoor) bedraagt 30 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte behorende bij de woonfunctie bedraagt 'slechts' 13 parkeerplaatsen.



- c. De in de ruimtelijke onderbouwing gebruikte visie van 2004 is niet meer actueel. Derhalve dient bezien te worden of de locatie nog wel voor bebouwing in aanmerking komt.

Reactie gemeente:

Op 21 december 2004 is het convenant woningbouwafspraken 2005-2010 ondertekend. Aangezien de afspraken zijn gemaakt voor de periode 2005-2010 wordt niet ingezien om welke reden reclamant 1 van mening is dat het convenant niet actueel is. Desalniettemin wordt onderstaand ingegaan op de behoefte om wonen (met zorg) toe te staan in onderhavig plangebied.

De verdiepingen boven supermarkt Aldi zijn al enkele jaren in gebruik als opslagruimte. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn diverse functies, te weten detailhandel, horeca en dienstverlening, toegestaan. In de huidige economische tijd is er echter op deze locatie geen behoefte aan genoemde functies. Wel bestaat behoefte aan wonen c.q. wonen met zorg. Dit blijkt uit het feit dat de appartementen worden afgenomen door de JP van de Bent stichting.

Bovendien zal een dergelijk gebruik, in vergelijking met het huidige gebruik, bijdragen aan de verlevendiging in het centrum van Haaksbergen.

De plannen en aantallen voor de woningbouw in Haaksbergen zijn vastgelegd in de Woonvisie 2007+. Met de provincie zijn prestatieafspraken gemaakt op het gebied van de woningbouw. Het onderhavige bouwplan voldoet hieraan.

- d. Het dakterras op de tweede verdieping kan behoorlijke invloed hebben op de privacy van reclamant 1. Verwacht wordt dat middels het stellen van voorwaarden en het nemen van maatregelen geen burenoverlast ontstaat.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot het door reclamant 1 gestelde inzake de aantasting van privacy, geldt dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.1 Wro aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, toekennen.

Voor het verzoek om tegemoetkoming in de eventuele planschade, geldt een separate procedure.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn regels opgenomen om zodoende diverse vormen van overlast tegen te gaan. Indien deze regels niet worden nageleefd, kan van gemeentewege handhavend worden opgetreden. Daarnaast zijn het Burgerlijk Wetboek, onder het Burenrecht (civiel recht), regels opgenomen om overlast te voorkomen.



- e. De gevel van het pand op de grens met het eigendom aan de Jhr. Von Heijdenstaat 20 dient volledig blind te blijven.

Reactie gemeente:

De westgevel van het bouwplan voorziet in een gevelopening, te weten een (reeds bestaande) deur. Van een toevoeging van gevelopeningen is, anders dan een dakvenster in het westelijke dakvlak, thans geen sprake. Op grond van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd dat binnen twee meter van de erfgrans onder andere raampartijen worden gerealiseerd welke uitzicht bieden op het aansluitende erf. Gelet op de situering van het dakvenster in het dakvlak wordt gesteld dat redelijkerwijs geen direct uitzicht op het perceel van reclamant 1 mogelijk is waardoor overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek wordt gehandeld. Desalniettemin wordt gebruik gemaakt van ondoorzichtig glas.

Realisatie van gevelopeningen in de westgevel van het bouwplan -, vanwaar uitzicht mogelijk is op het perceel van reclamant 1 - is, gelet op het vorenstaande, in beginsel niet toegestaan. Aan de wens van reclamant 1 wordt derhalve voldaan.

Opgemerkt wordt dat deze zienswijzen grond bouwkundig van aard is en ruimtelijk niet relevant is.

- f. Reclamant 1 wenst de ruimtelijke mogelijkheden te behouden om op de perceelsgrens te kunnen bouwen.

Reactie gemeente:

De bouwmogelijkheden zoals deze voor reclamant 1 gelden, zijn opgenomen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, te weten "Centrum Haaksbergen" alsmede in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Een bouwvoornemen dient hiermee in overeenstemming te zijn. Of al dan niet in de perceelsgrens kan worden gebouwd, is derhalve afhankelijk van de bepalingen in het bestemmingsplan en/of het Bor.

- g. De op grond van de bouw- en veiligheidsvoorschriften vereiste ontsluitingen moeten op de openbare ruimte uitkomen, maar niet bij reclamant 1 achter het huis.

Reactie gemeente:

Het bouwplan is onder meer getoetst aan het Bouwbesluit in het algemeen en de voorschriften ten aanzien van brandveiligheid in het bijzonder. Uit de toetsing is gebleken dat wordt voldaan aan het gestelde.

Opgemerkt wordt dat deze zienswijzen grond bouwkundig van aard is en ruimtelijk niet relevant is.



3.2 Zienswijze van mevrouw Th.W. Bösing en de heer R.J. Pliester

ingediend door mevrouw A. Post van Arag rechtsbijstand

Jhr. Von Heijdenstraat 19

7481 EC Haaksbergen

De zienswijzen van mevrouw Th.W. Bösing en de heer R.J. Pliester, ingediend door mevrouw A. Post van Arag Rechtsbijstand, (hierna: reclamant 2) komen, samenvattend en voor zover van belang, neer op het volgende.

- h. De inspraakreactie van 15 september 2010 dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In deze reactie is aangegeven dat de privacy van reclamant 2 wordt beperkt en dat reclamant 2 het gevoel heeft dat de overheid onbetrouwbaar is.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot het door reclamant 2 gestelde inzake aantasting van privacy, geldt dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, toekennen.

Voor het verzoek om tegemoetkoming in de eventuele planschade, geldt een separate procedure.

Voor zover reclamant 2 stelt het gevoel te hebben dat de overheid onbetrouwbaar is, wordt opgemerkt dat onvoldoende duidelijk is aangegeven om welke reden hiervan sprake is. Zo er al sprake mocht zijn van enige onbetrouwbaarheid, wordt opgemerkt dat onderhavige procedure niet de juiste procedure is om dit aan de orde te stellen. Reclamant 2 kan desgewenst een klacht indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Dit betreft een separate procedure.

- i. Bij verlening van de bouwvergunning en vrijstelling vreest reclamant 2 beperking van het woongenot, waaronder privacybeperking.

Reactie gemeente:

Voor zover sprake is van aantasting van het woongenot is mogelijk sprake van planschade. Derhalve wordt volstaan met een verwijzing naar de gemeentelijke reactie onder h.

- j. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd aangezien onvoldoende wordt beschreven in hoeverre er overleg is geweest met de maatschappelijk betrokken instanties en de omwonende burgers en welke belangen zijn afgewogen.

Reactie gemeente:

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.11 Wro, zoals deze gold tot 1 oktober 2010, is op de voorbereiding van het projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet



bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerp met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld;
- b. de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, onder a, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het besluit een belang hebbende gemeenten;
- c. (...);
- d. (...);
- e. (...).

Afdeling 3.4 van de Awb beschrijft de in dit kader van toepassing zijnde uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Voor de inhoud van deze procedure wordt verwezen naar de artikelen 3.10 tot en met 3.18 van de Awb.

Op 2 december 2010 is kennisgegeven van het ontwerp projectbesluit in de Staatscourant 2010, 19275, in het weekblad GemeenteNieuws van de gemeente Haaksbergen en op de site van de gemeente Haaksbergen. In de publicaties is aangegeven op welke wijze het ontwerp projectbesluit analoog en digitaal kan worden ingezien. Voorts is het ontwerp projectbesluit toegezonden aan de vooroverlegpartners, te weten de VROM-Inspectie, het Waterschap Regge en Dinkel en Provincie Overijssel.

Blijkens het vorenstaande is voldaan aan het gestelde in artikel 3.11 Wro. Voorts is niet gebleken dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet dan wel op een onjuiste wijze is toegepast. Derhalve wordt niet ingezien om welke reden reclamant 2 van mening is dat onvoldoende overleg heeft plaatsgevonden.

Ten aanzien van het door reclamant 2 gestelde inzake de belangenafweging wordt kortheidshalve verwezen naar met name de hoofdstukken 4 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit. Voor de overige belangenafweging wordt verwezen naar het gestelde in deze commentaarnota.

4 AANPASSING ONTWERP PROJECTBESLUIT

De terinzagelegging van het ontwerp projectbesluit en de zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerp projectbesluit aan te passen. Deze aanpassing is van juridische aard en ziet op het verlenen van ontheffing ten behoeve van het parkeren op het niet direct aansluitende terrein (artikel 2.5.30, vierde lid, aanhef en onder a, van de Bouwverordening).

De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp projectbesluit aan te passen.