

Aan de Raad

Zaaknummer 2020-025846

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Dorpsstraat 19 te Hellendoorn

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 19 te Hellendoorn" maakt het mogelijk om op de locatie van de voormalige apotheek aan de Dorpsstraat, een appartementengebouw te realiseren. Deze gaat om acht levensloopbestendige appartementen, passend binnen onze gemeentelijke Woonvisie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen (<https://bit.ly/2DFxZvC>) en daarop is één zienswijze ingediend.

De inhoud van de zienswijze richt zich met name op het aantal parkeerplaatsen en dat ze een tekort vrezen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

BJZ.nu heeft namens de eigenaar van deze locatie een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw op het perceel Dorpsstraat 19 te Hellendoorn. Het gaat om acht appartementen in twee bouwlagen, levensloopbestendig en passend in onze gemeentelijke Woonvisie. Dit appartementengebouw wordt gerealiseerd op de plek waar vroeger de apotheek was gevestigd.

Het ontwerpbestemmingsplan dat nodig is voor het realiseren van de appartementen, heeft ter inzage gelegen. Daartegen is één zienswijze ingediend.

Doelstelling

De herontwikkeling van deze locatie planologisch mogelijk te maken.

Voorgestelde oplossing

Zoals aangegeven, is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend namens stichting Helders Bloei (Noaberhuus Hellendoorn), Dorpsstraat 2 te Hellendoorn en heeft betrekking op het aantal parkeerplaatsen. De stichting vreest dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat als een aantal parkeerplaatsen straks hoort bij het appartementengebouw. Tevens vraagt de stichting aandacht voor de milieuaspecten van het Noaberhuus en dat de toekomstige bewoners geen bezwaren maken tegen hun activiteiten.

In de Zienswijzennota is de zienswijze beoordeeld.

Eén van de parkeerplaatsen die nu gereserveerd is voor de elektrische laadpaal, wordt vrij gegeven als reguliere parkeerplaats.

De conclusie is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de functies rondom het parkeerterrein en dat de nieuwe appartementen vanuit de milieuaspecten geen beperking opleveren voor het Noaberhuus.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de raad het bestemmingsplan ongewijzigd te laten vaststellen.

Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten over de kostenverhaal voor kosten in de openbare ruimte en benodigde grondoverdracht. Een exploitatieplan maakt daarom geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Burger- en overheidsparticipatie

Een bestemmingsplanprocedure heeft een eigen wettelijke procedure waarin er mogelijkheden zijn voor een ieder om te reageren op het bestemmingsplan

De eigenaar heeft de omwonenden via een nieuwbrief geïnformeerd.

Communicatie

De aanvrager van de bestemmingsplanherziening en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Effecten meten

--

Planning

Na het raadsbesluit gaat het bestemmingsplan (met raadsbesluit) voor 6 weken ter inzage.

Binnen deze termijn is het instellen van beroep mogelijk.

Nijverdal, 15 september 2020

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s):



Besluit

Datum: 20 oktober 2020
Nummer 2020-025846

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 september 2020;

gezien het advies van de debatronde d.d. 6 oktober 2020;

B e s l u i t vast te stellen:

1. te besluiten over de zienswijze zoals aangegeven in de "Zienswijzennota Dorpsstraat 19 te Hellendoorn";
2. te besluiten dat een exploitatieplan geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 19 te Hellendoorn";
3. Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 19 te Hellendoorn" (NL.IMRO.0163.BPHEDORPSSTRAAT19-VG01) ongewijzigd vast te stellen met daarbij de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BPHEDORPSSTRAAT19.dgn

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "DORPSSTRAAT 19 TE HELLENDOORN".

Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 19 te Hellendoorn" heeft als doel het realiseren van een appartementengebouw voor 8 appartementen aan de Dorpsstraat in Hellendoorn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 juli t/m 15 augustus 2020. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De inspraakreactie is integraal opgenomen.

Stichting Helden Bloei (Noaberhuus Hellendoorn), Dorpsstraat 15, 7447 CM Hellendoorn (d.d. 12 augustus 2020, ingekomen 12 augustus 2020, zaaknr. 2019-002633)

Bij deze maak ik bezwaar, dien ik een zienswijze in, tegen de voorgestelde wijziging van het Bestemmingsplan, als hierboven vermeld.

Mijn bezwaar behelst 2 onderdelen van het plan, en wel:

1. Het onderdeel Verkeer en parkeren
2. Het onderdeel milieu/geluid

Betreft 1:

Volgens het onderliggende rapport van het Bureau BJZ moet er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

BJZ heeft onder 3.2.2. "Uitwerking", de uitgangspunten opgenomen.

Onder 3.2.2.2 "Berekening parkeerbehoefte" is de berekening van de parkeerbehoefte nader gespecificeerd, met als eindconclusie dat "gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmering op voor het aspect parkeren".

Er wordt vermeld dat er een parkeer behoefte geldt van 14 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen. Er worden volgens BJZ 9 nieuwe

parkeerplaatsen aangelegd. Daar naast zijn er reeds 17 parkeerplaatsen aanwezig in het openbaar gebied, enz. enz.

Ik begrijp niets van de door BJZ gehanteerde situatieschetsen, gegevens en redenering. Het lijkt mij het schrijven naar een gewenste uitkomst.

Er zijn, heb ik begrepen van Uw mevrouw Minkjan van de afdeling Ruimtelijke Ordening, geen onderliggende berekeningen en tekeningen, waaruit blijkt

en te zien is hoe de redenering van BJZ tot stand is gekomen, anders dan een door haar aan mij gestuurde tekening, **zie tekening bijlage I**. Op deze

tekening zijn de parkeerplaatsen voor de 8 appartementen grotendeels op het huidige eigen terrein aangegeven.

Er zijn in dit ontwerp bestemmingsplan meerdere geheel verschillende situatietekeningen in omloop.

Zie tekeningen bijlagen I, II en III.

Heel bijzonder.

Het is dan ook onduidelijk hoe er kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn als alles is afgerond.

Hoe dan ook mijn conclusie is dat er van de thans aanwezige parkeerplaatsen een aantal wordt opgeofferd, respectievelijk van de thans aanwezige

parkeerruimte een deel wordt opgeofferd, ten behoeve van de 8 appartementen. Het Noaberhuus, (maar ook het squashcentrum en de bibliotheek) kan

zowel overdag, maar vooral s avonds, als er activiteiten zijn, niet meer voldoende (althans aanzienlijk minder) parkeerruimte aanbieden. Daar heb ik

bezwaar tegen.

Ik heb er tevens bezwaar tegen dat in de huidige opzet, **zie tekening bijlage III** de parkeerplaatsen door een grondtransactie met de gemeente

Hellendoorn voor de appartementen aan de zuidzijde worden gecreëerd en niet aan de westzijde bij het squashcentrum. Waarom een parkeerplaats vlak

voor de deur, er zijn in Hellendoorn/Nijverdal voldoende voorbeelden van parkeerplaatsen voor appartementen te vinden die op afstand van het gebouw

zijn gesitueerd. Dat kan dus hier ook, of waarom geen parkeergarage onder het nieuwe gebouw gecreëerd?

Het parkeren op het huidige eigen terrein werd gedeeld door de indiener van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan want op een Impresie

van de gewenste ontwikkeling (afbeelding 2.1. Van het Bureau BJZ, dd. November 2019, Status: definitief), **zie tekening bijlage II** worden de benodigde

parkeerplaatsen voor de appartementen grotendeels gesitueerd op het huidige eigen terrein. Ook op een situatieschets van het architectenbureau IKB

van 17 oktober 2017 zijn de benodigde parkeerplaatsen op dat eigen terrein ingevuld, **zie tekening bijlage I**.

Het is blijkbaar heel goed mogelijk om de parkeerbehoefte zo in te vullen, dat dit niet ten koste gaat van de thans bestaande parkeerruimte (niet alle

thans bestaande parkeermogelijkheden zijn in parkeervakken ingedeeld vandaar mijn benaming parkeerruimte). Parkeerruimte die wordt gebruikt door

bezoekers aan het dorp Hellendoorn, bezoekers van het Noaberhuus, bezoekers van het squashcentrum, bezoekers van de bibliotheek, eigenaren van

elektrische auto's die elders in Hellendoorn verblijven (2 specifieke parkeerplaatsen), bewoners van Hellendoorn die geen of te weinig parkeerruimte

hebben op eigen terrein, en bestuurders van (te) grote zakelijke bestelbussen, die er s 'avonds hun bus neerzetten om te "overnachten".

Het Noaberhuus is niet gebaat bij het creëren van parkeerplaatsen elders in Hellendoorn, door het afkopen van het volgens BIZ te kort aan

parkeerplaatsen.

Overigens, het aantal openbare parkeerplaatsen kan ook nu al worden uitgebreid door het verwijderen van een boom bij de bibliotheek (2 extra

parkeerplaatsen, wel heraanplanten natuurlijk), het verplaatsen van de containers naar bv de Hofmanstraat (3 extra parkeerplaatsen), het verplaatsen

van de laadpaal voor elektrische auto's naar bv. de Dorpsstraat voor het squashcentrum (2 extra parkeerplaatsen).

Betreft 2:

Waarom is het milieuaspect geluid alleen van toepassing op het squashcentrum, en niet

op het Noaberhuus? Indien de bedrijfsvoering/het gebruik van het Noaberhuus klaarblijkelijk geen invloed heeft op het woongenot van de 8

appartementen, dan wil ik dat zulks met zoveel woorden in het plan wordt opgenomen, zodat het Noaberhuus in de toekomst niet te maken krijgt met

klagende bewoners en/of beperkingen in het gebruik en de bedrijfsvoering.

Resumé van mijn zienswijze:

1. Parkeren op het huidige eigen terrein, **zie tekening bijlage I of II**, of parkeren in een parakeergarage onder de appartementen, en in ieder geval:
2. Parkeren aan de westzijde van het appartementengebouw, bij het squashcentrum, gedeeltelijk op eigen terrein, **zie tekening bijlage II**.

Met vriendelijke groet,

Stichting Helden Bloei,

(Noaberhuus Hellendoorn),

Beoordeling gemeente:

Parkeren

Tijdens het ontwerpen van het plan, is de situering en de inrichting van de openbare ruimte enkele keren gewijzigd. Dat heeft tot gevolg dat er verschillende tekeningen zijn en dat kan tot verwarring leiden. Voor de berekening van de stikstofuitstoot is bijvoorbeeld een andere tekening gebruikt dan het uiteindelijke ontwerp. Dit heeft overigens geen invloed op de berekening, omdat het aantal appartementen, en daarmee verkeersbewegingen, hetzelfde blijft.

Voor de 8 appartementen zijn 14 parkeerplaatsen nodig. In principe moeten de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Niet alle 14 parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, daar is niet voldoende ruimte voor. We vinden het echter vanuit volkshuisvesting wél belangrijk dat deze appartementen in Hellendoorn worden gebouwd.

De ontwikkelaar legt 8 parkeerplaatsen aan en doet voor 6 parkeerplaatsen een bijdrage in het Parkeerfonds. De verwachting is dat dit geen problemen oplevert.

De appartementen zijn levensloopgeschikt en geschikt en bedoeld voor ouderen. De 8 parkeerplaatsen die bij de appartementen gaan horen, zijn daarom zo dicht mogelijk bij de ingang van het appartementengebouw gelegen. Zodat als ze wat slechter ter been zijn, op korte afstand geparkeerd staan.

Van de parkeerplaatsen aan de zijde van appartementen zijn 3 parkeerplaatsen gereserveerd waarvan 1 als invalideparkeerplaats en 2 voor elektrische auto's met 1 laadpaal. Het blijkt dat de 2 parkeerplaatsen voor de elektrische laadpaal niet allebei nodig zijn. Eén daarvan zal vrij gegeven worden als reguliere parkeerplek.

Er is nog gekeken naar de boom nabij de bibliotheek staat tussen de parkeerplaatsen. Deze boom is echter nog in een goede conditie en blijft daarom staan.

De ondergrondse containers zijn niet eenvoudig te verplaatsen.

Een groot deel van de parkeerplaats zal herstraat worden, om te voorkomen dat er een lappendeken in het straatwerk ontstaat waarbij dan meteen de benodigde kabels en leidingen kunnen worden aangelegd. Hiervoor betaalt de ontwikkelaar. Daarbij zal gekeken worden of de parkeerplaatsen nog efficiënter kunnen worden ingericht.

Er zijn in principe voldoende parkeerplaatsen voor alle functies rondom deze parkeerplaats. Mocht blijken dat er in de toekomst toch onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan kunnen er vanuit het Parkeerfonds extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Milieuaspecten

Wanneer een nieuwe functie (bv. wonen, bedrijf) wordt gerealiseerd, wordt bekeken of deze functie past in de omgeving. Dan wordt bekeken of de nieuwe functie niet (teveel) belemmeringen oplevert voor de omgeving en omgekeerd. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Hierin is aangegeven welke afstanden moeten worden gehanteerd tussen woningen en de bedrijvigheid.

Het Noaberhuus valt onder de categorie "Buurthuis". Daarbij hoort een afstand van 30 m tot woningen in een woongebied en een afstand van 10 m in een gemengd gebied.

Omdat er hier sprake is van meer functies rondom het perceel (gemengd gebied), is een afstand van 10 m voldoende. Deze afstand wordt gehaald.

Bij het squashcentrum wordt de benodigde afstand niet gehaald. Geluid is daar de meest bepalende factor en daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd en worden er maatregelen genomen.

Het is niet te voorkomen dat er wordt geklaagd over iets. Of een klacht terecht is of niet, is een andere vraag. De appartementen leveren op dit moment geen beperkingen op voor de huidige bedrijfsvoering van het Noaberhuus.

Conclusie:

Er is voldoende parkeerplek voor alle functies in de nabije omgeving. Met betrekking tot de milieuaspecten is er voldoende afstand tot het Noaberhuus.

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.