

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan “Ninaberlaan 9 en 11” (zaaknummer Z2023-00001513).

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Ninaberlaan 9 en 11” heeft vanaf vrijdag 1 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan omvat de locaties Ninaberlaan 9 en 11 in Hellendoorn. Op deze locaties worden twee woningen gebouwd met een ontsluiting aan de Pastoor Rientjesstraat. Er wordt overtollige (bedrijfs)bebouwing en een recreatiewoning gesloopt en wegbestemd. Beide erven worden landschappelijk ingepast.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via het digitaal systeem omgevingswet (DSO) via de link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie>.

Dan naar ‘document zoeken’ en in het zoekvlak de identificatie van het plan:

NL.IMRO.0163.BPHENINABER9EN11-0001 opnemen. Vervolgens kunnen de gegevens worden ingezien.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door drie besturen namens hun vereniging c.q. stichting gevestigd aan de Pastoor Rientjesstraat 85 in Hellendoorn.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 1 december 2023 tot en met vrijdag 12 januari 2024. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn ingekomen op 12 januari 2024. Om die reden kunnen de indieners in hun zienswijze worden ontvangen.

Ingekomen zienswijzen op zichzelf bezien

De ingekomen zienswijzen van de drie besturen zijn gezamenlijk ingediend en inhoudelijk hetzelfde. De zienswijzen worden hieronder per onderdeel samengevat weergegeven, waarbij deze vervolgens telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

1. Initiatiefnemers hebben geen contact gezocht en draagvlak proberen te creëren

Belanghebbenden vinden het betreurenswaardig dat er in de voorbereidende fase van het plan geen contact is gezocht door initiatiefnemers. Dit ondanks dat de gemeente adviseert om dit wel te doen. De leden en besturen van de betreffende verenigingen en de stichting zijn bezorgd over het voortbestaan van alle activiteiten en het hippisch centrum.

Commentaar ad 1.

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat er contact is geweest over de plannen met de direct aanwonenden van de Ninaberlaan. Er is geen contact geweest met het bestuur van de manege.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Een ontsluiting richting de Ninaberlaan verdient de voorkeur

Belanghebbenden stellen dat het plan in eerste instantie uitging van een ontsluiting richting de Ninaberlaan, maar dat vanuit de gemeente is aangegeven dat er twee ontsluitingen moeten komen. Naar mening van belanghebbenden verdient een ontsluiting aan de Ninaberlaan de voorkeur omdat een ontsluiting op de in eigen beheer en op eigen kosten gerealiseerde toegangsweg naar het hippisch centrum naar redelijke verwachting ten koste gaat van minimaal 2 parkeerplaatsen. Langs de oostkant van de weg wordt tijdens evenementen ook nog eens het meest geparkeerd met vrachtwagens. Er kunnen hierdoor gevaarlijke situaties ontstaan door laden en lossen.

Commentaar ad 2.

In de nieuwe situatie worden er twee woningen gebouwd op de huidige achtererven van de woningen Ninaberlaan 9 en 11. Deze nieuwe woningen hebben geen functionele relatie met de woningen gelegen aan de Ninaberlaan. Omdat het niet wenselijk is om voor deze woningen een achtererf-situatie te laten ontstaan hebben de woningen een eigen ontsluiting richting de Pastoor Rientjesstraat. De erven zijn ruim opgezet, passend in de omgeving van het open gebied tussen Hellendoorn en Nijverdal. Omdat de woningen op enige afstand zijn gelegen van de Pastoor Rientjesstraat is één uitweg voldoende.

Bij de toekomstige uitweg zal er sprake zijn van een overzichtelijke situatie voor zowel het verkeer van en naar de nieuwe woningen als voor het vrachtverkeer. De uitweg zelf zal voldoende herkenbaar zijn. Bij regulier gebruik van het hippisch centrum is er geen sprake van een structureel tekort aan parkeerplaatsen. Ook bij evenementen zijn er geen klachten bij de gemeente bekend omtrent parkeren. Voor de toekomstige bewoners en bezoek zal op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Naar onze mening zorgt de aanleg van de extra uitrit niet voor een structureel parkeertekort in het gebied en zal deze geen onveilige situaties veroorzaken bij verantwoord rijgedrag.

Conclusie ad 2.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. De beoogde ontsluiting staat haaks op de met de gemeente gemaakte afspraken

Volgens belanghebbenden staat de beoogde ontsluiting haaks op wat overeengekomen is met de gemeente bij de totstandkoming van het hippisch centrum. De zandweg tussen de Reestweg en de oude manege zou de nieuwe toegangsweg worden vanwege verkeersveiligheid. Dit werd een niet-doorgaande (m.u.v. voetgangers en fietsers) verharde weg. Deze weg is volledig op kosten van het hippisch centrum gerealiseerd. Het besluit wat nu genomen wordt gaat ten koste van parkeer-, verkeers- en sportveiligheid. In 2021 is toestemming verleend om een vrachtwagen te parkeren die 6 á 7 parkeerplaatsen inneemt.

Commentaar ad 3.

Het is juist dat de voormalige zandweg tussen de Reestweg en de oude manege de nieuwe toegangsweg is voor het hippisch centrum. Zoals onder ad 2 is vermeld zorgt de aanleg van de extra uitrit niet voor een structureel parkeertekort in het gebied en zal deze geen onveilige situaties veroorzaken bij verantwoord rijgedrag. De in 2021 verleende toestemming voor het parkeren van een vrachtauto is inmiddels onherroepelijk. Deze zorgt naar onze mening niet voor een structureel parkeertekort in het gebied, ook omdat deze vrachtauto lang niet altijd aanwezig is.

Conclusie ad 3.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Initiatiefnemers dienen financieel bij te dragen in de kosten die zijn gemaakt bij aanleg van de weg

Belanghebbenden verwachten een financiële bijdrage in de kosten die zijn gemaakt die de besturen van het hippisch centrum hebben gemaakt bij de aanleg van de nieuwe weg Pastoor Rientjesstraat. Dit zou via een exploitatieplan mogelijk moeten zijn. Indien dit niet mogelijk is verwachten de besturen een substantiële bijdrage van de gemeente in de door de besturen gemaakt kosten van verharding.

Commentaar ad 4.

De Pastoor Rientjesstraat is een openbare weg in eigendom en in beheer bij de gemeente Hellendoorn. Het is juist dat deze weg destijds is aangelegd op kosten van het hippisch centrum echter is dit destijds gebeurd als gevolg van de ontwikkeling van de nieuwe manege. De nieuwe manege veroorzaakt een dermate verkeersaantrekkende werking dat ontsluiting via een zandweg vanuit het oogpunt van verkeer niet acceptabel was. De destijds op kosten van het hippisch centrum aangelegde weg is niet uitsluitend bedoeld voor gebruik van de manege. De weg is in eigendom en beheer bij de gemeente Hellendoorn en is een openbare weg. Het profiel en het karakter van de weg is ook

geschikt voor de ontsluiting van beide woningen. Voor de komst van de twee woningen is het niet noodzakelijk om de weg aan te passen. Er is dus ook geen sprake van kosten die via een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst kunnen worden verhaald. Er is ook geen reden om een substantiële bijdrage te doen voor de destijds aangebrachte verharding. Het eigendom van de weg en de kosten voor beheer en onderhoud van de weg komen immers ten laste van de gemeente.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Ontwikkeling past niet binnen de Woonvisie

Op pagina 10 van de Woonvisie wordt gesteld dat landschappelijke waarden behouden blijven. Het initiatief staat hier op gespannen voet mee. Ook is de vraag of het plan voldoet aan het principe van duurzame verstedelijking, inbreiding gaat boven uitbreiding. Ook zal het initiatief een negatieve impact hebben op de activiteiten rondom het hippisch centrum. Er wordt gevreesd voor klachten over geur, geluid en verkeersbewegingen. Er moeten garanties komen voor het blijvend kunnen organiseren van evenementen conform het evenementenbeleid. Als er geen evenementen meer georganiseerd kunnen worden zal dit negatieve gevolgen hebben voor het verenigingsleven en het voortbestaan van het hippisch centrum.

Commentaar ad 5.

Het plan is passend binnen de Woonvisie. In dit geval is er sprake van het toevoegen van twee woningen op een reeds bebouwde locatie binnen de bebouwde kom. Daarbij is juist sprake van duurzame verstedelijking. Er wordt overtollige (bedrijfs)bebouwing en een recreatiewoning gesloopt en wegbestemd. Beide erven worden landschappelijk ingepast. Dit heeft juist positieve gevolgen voor de landschappelijke waarden in het gebied. Klachten over geur, geluid en verkeersbewegingen zijn nooit helemaal te voorkomen. Het bouwen van twee woningen via een gezamenlijke uitweg kan prima samengaan met het houden van bepaalde evenementen conform het evenementenbeleid.

Conclusie ad 5.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Geen duidelijke sloopecten en geen sprake van structuurversterking

De beoogde locatie is voor dit initiatief niet passend. Daarnaast is niet vermeld wat de totaal te slopen oppervlakte is en of deze wel en niet vergund is. Ook is geen beleid gegeven wat de minimaal te slopen oppervlakte is voor een bouwrecht zoals bijvoorbeeld het rood voor rood beleid. Ook is er geen onderbouwing gegeven dat er sprake is van een structuurversterkende plek. Er is sprake van een nieuwe uitbreiding met uitleggebied.

Commentaar ad 6.

De beoogde locatie is voor het initiatief passend. Er wordt overtollige (bedrijfs)bebouwing en een recreatiewoning gesloopt en wegbestemd. De bestaande opstallen hebben weinig ruimtelijke kwaliteit en zijn gedateerd. De gebouwen zijn voor het grootste deel vergund. Voor het resterende deel zijn de bouwwerken dermate oud, dat een eventueel handhavingstraject niet meer aan de orde is. De betreffende bebouwing maakt plaats voor twee woningen welke zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Het is juist dat er binnen de bebouwde kom geen beleid is voor een minimaal te slopen oppervlak voor een bouwrecht. Bij inbreiding is dat ook niet noodzakelijk en blijft er sprake van maatwerk. Er wordt per initiatief bekeken wat de ruimtevrage is en hoe deze zich verhoudt tot de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. In dit geval is er sprake van een opener gebied tussen Hellendoorn en Nijverdalen welke zich kenmerkt door verspreide bebouwing in het groen. In de toekomstige situatie zal daar ook sprake van blijven. Er is geen sprake van een uitleggebied, de woningen worden gebouwd op reeds bebouwde percelen binnen de bebouwde kom.

Conclusie ad 6.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Wijze van bestemmen is onjuist

In gemeentelijk beleid en regelgeving is niet aangegeven waarom voor een maximale inhoudsmaat van 400m³ per woning gekozen wordt. Tevens is er onduidelijkheid over het wegbestemmen van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Er is in het bestemmingsplan geen oppervlakte aangetroffen van de recreatiewoning op perceel 11 en de achterbebouwing op perceel 9. Er is geen minimale slooppoppervlakte gegeven voor het verkrijgen van een bouwrecht. De oppervlakte van de te slopen achterbebouwing moet per perceel in mindering gebracht worden. Er wordt vanuit gegaan dat het saldo overgebleven oppervlakte slopen achterbebouwing meegenomen wordt in de beoordeling of het aan de gestelde normen voldoet.

Commentaar ad 7.

Zoals onder ad 6 is aangegeven wordt per initiatief bekeken wat de ruimtevraag is en hoe deze zich verhoudt tot de ruimtelijke stedenbouwkundige kwaliteit van de directe omgeving. In dit geval is het bouwen van grote woningen in dit geval niet wenselijk gelet op de structuur van de omgeving en de situering nabij de bestaande woningen. Ook is er juist behoefte aan kleinere grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Doordat de omvang van de woningen beperkt is, sluiten deze beter aan op de behoefte en passen deze beter in de omgeving. Ook komt dit de verhouding ten goede van te slopen opstallen versus nieuw te bouwen massa. De kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden wegbestemd, zie hiervoor de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In bijlage 1 van de regels is de te slopen oppervlakte aangegeven. Hier is de recreatiewoning op perceel 11 ook op aangegeven. Dat de aangegeven oppervlakte daadwerkelijk wordt gesloopt is verankerd in artikel 4.5 van de regels van het bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke afweging ten aanzien van de te slopen oppervlakte en het krijgen van een bouwrecht wordt verwezen naar ad 6.

Conclusie ad 7.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Status recreatiewoning onduidelijk

Er zijn twijfels of de recreatiewoning achter perceel 11 er daadwerkelijk wel is. Deze is namelijk niet vermeld in de verschillende onderzoeken in het bestemmingsplan.

Commentaar ad 8.

De betreffende recreatiewoning is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Duivecate-Reggedal'. Of deze op dit moment als zodanig wordt gebruikt is daarbij niet relevant, het gebruik is planologisch toegestaan en het als zodanig bestemde gebouw wordt gesloopt. De gedane onderzoeken hebben een verschillende inhoudelijke insteek en bepalen niet de planologische status van de betreffende recreatiewoning.

Conclusie ad 8.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Resumé

Wij stellen u voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Conclusie

Er is gelet op bovenstaande geen aanleiding om uw raad een voorstel te doen tot vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.