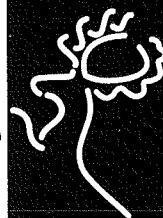


Punt 7. : Gewijzigd vaststellen
bestemmingsplan Nijverdal
Centrum

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Voor het centrum van Nijverdal wordt een nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld. Binnen het centrumplan worden vier gebieden onderscheiden:

- 1 *Kernwinkelgebied*
- 2 *Aanloopgebied Grotestraat west*
- 3 *Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.*
- 4 *Overig gebied*

Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal centrum heeft vanaf zaterdag 8 maart 2014 voor zes weken ter inzage gelegen. Gelet op de Algemene termijnenwet, is de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend, verlengd van (goede) vrijdag 18 april 2014 tot en met dinsdag 22 april 2014.

Er zijn 20 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn integraal opgenomen en beoordeeld in de bijbehorende bijlage I met nummer 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Er zijn vier zienswijzen ruimschoots na 22 april 2014 ingediend. Omdat er geen draagkrachtige argumenten zijn aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen, wordt voorgesteld de indieners van deze zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding.

De meeste wél ontvankelijke zienswijzen zijn gericht tegen het niet hernieuwd opnemen van wijzigingsbevoegdheden uit het vorige centrumplan. Deze zienswijzen worden in de bijlage becommentarieerd vanuit de gemaakte beleidskeuzes en de individuele concrete situaties. Voorgesteld wordt deze zienswijzen op basis van de in de bijlage aangedragen argumentatie ongegrond te verklaren.

Verder behelzen de wél ontvankelijke zienswijzen enkele verzoeken tot verbetering en/of aanpassing van de regels vanuit instanties of belangenverenigingen. Voorts gaat het om enkele zaken op perceelsniveau die individueel zijn beoordeeld en soms wel, soms niet zijn overgenomen eveneens op basis van de argumentatie zoals verwoord in de bijlage I, met nummer 14UIT05101.

Aanvankelijk was de gedachte dat het risico op planschade door het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel"-bestemming bij twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden die al geruime tijd (meer dan anderhalf jaar) leegstaan niet, danwel beperkt aanwezig is. Dit gezien de (compenserende) functieverruiming in de toegekende bestemmingen ("Centrum-2", "Centrum-3" of "Gemengd"). Omdat hier op enig moment toch twijfel over ontstond, is aan de SAOZ gevraagd om met spoed (d.w.z. nog vóór de vergadering van de commissie grondgebied op 18 juni 2014) een zo reëel mogelijke berekening hiervoor te maken. Op basis van de alsnog op 17 juni 2014 ontvangen globale berekening van het risico op planschade (met 6 verschillende scenario's), is gebleken dat het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel"-bestemming bij twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen winkelpanden mogelijk leidt tot forse planschade. Daarom wordt u geadviseerd te kiezen uit twee alternatieve mogelijkheden:



1. *het vaststellen van het bestemmingsplan conform het oorspronkelijke raadsvoorstel, waarbij de “medebestemd tot detailhandel”-bestemming voor twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden wordt wegbestemd. Hierbij ontstaat een fors risico op planschade;*
2. *het terugdraaien van het wegbestemmen van de “medebestemd tot detailhandel”-bestemming bij twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden, zodat hierdoor geen risico op planschade ontstaat, waarbij wij u - op basis van voortschrijdend - inzicht adviseren om te kiezen voor optie 2.*

Tot slot wordt voorgesteld een aantal, relatief ondergeschikte ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals formulering ter verduidelijking van de regels en op perceelsniveau enkele actualisering op basis van het huidig gebruik.

Opdracht:

Tienjaarlijkse actualisering bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening en vertaling van de beleidsopgave en het uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke omgevingsvisie Hellendoorn “Natuurlijk Avontuurlijk”.

Aanleiding:

Nieuw bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan “Centrum Nijverdal” dateert van juli 2004. De levensduur van 10 jaar voor dit bestemmingsplan loopt op 6 juli 2014 af. Voor het centrumgebied van Nijverdal wordt een nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld. Het centrumplan uit 2004 heeft een goede basis gelegd voor de centrumstructuren van Nijverdal. Vanwege ontwikkelingen in de samenleving, de huidige marktomstandigheden, de gevolgen van de economische crisis en de inzichten vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie “Natuurlijk Avontuurlijk” zijn de gebiedsbegrenzings van de centrumzones, de functionele invulling ervan en de bouwvolumes opnieuw tegen het licht gehouden om er voor te zorgen dat de dynamische gebieden in het centrum actueel worden gehouden.

Binnen het totale centrumplan van Nijverdal worden vier gebieden onderscheiden:

- 1 Kernwinkelgebied
- 2 Aanloopgebied Grotestraat west
- 3 Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.
- 4 Overig gebied



Niet terugkomen van wijzigingsbevoegdheden Woningbouwontwikkeling

In het nieuwe bestemmingsplan Nijverdal Centrum zijn de wijzigingsbevoegdheden uit het vorige bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004", die woningbouwontwikkeling mogelijk maakten, op een beperkt aantal uitzonderingen na, niet terug gekomen.

Deze locaties hebben in 2004 een bestemming gekregen op basis van het destijds bestaande gebruik met daarbij een ontwikkelrichting naar woningbouw (via een wijzigingsbevoegdheid). Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat ons college van burgemeester en wethouders, na een beoordeling van de plannen, medewerking "kunnen" (dus niet "moeten") verlenen. De nadruk ligt bij deze bevoegdheid op "kunnen", aangezien ons college bij het niet aansluiten van het bouwplan bij het gemeentelijk beleid ook de bevoegdheid heeft om geen medewerking te verlenen.

Gezien de veranderingen in de woningmarkt zijn de destijds opgenomen woningbouwontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid niet meer actueel. Het zijn veelal locaties met een te groot aantal geplande woningen met een beoogde grootschaligheid, in volumes en met hoogtes die niet meer passen in de huidige markt. De huidige markt vraagt om meer grondgebonden woningen en nog maar zeer beperkt in appartementenvorm.

Dit betekent niet dat op deze locaties geen ontwikkeling meer mogelijk is. De locaties blijven wel in beeld en waar gesprekken worden gevoerd zullen deze worden voortgezet. Het is gewenst en van belang vanuit de (beperkte) behoefte de juiste ontwikkeling met het juiste product op de juiste plek te laten landen

Het plan kent vier uitzonderingen waar woningbouwontwikkeling mogelijk blijft. Deze locaties zijn de navolgende:

- **Van den Steen van Ommerenstraat.**
Bij recht toelaten van het bestaande aantal van 38 woningen dat destijds gesloopt is om de realisering van de tunnel voor de verlegde rijksweg 35 en het spoor, in het kader van het Combi-plan, mogelijk te maken.
- **Herontwikkeling Hendrik Wormserlocatie.**

- In stand houden uitwerkingsplicht voor 19 woningen (nakoming contractuele verplichting met projectontwikkelaar Ter Steege uit Rijssen).
- **Perceel tussen "De Koning" en de "Keizer" aan het Keizerserf.**
Er is één nieuwe wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004".
In het gebied centrum 2 is voor de percelen tussen het pand "De Koning" (= pand op de zuid-/oosthoek van het Keizerserf/Constantijnstraat en het pand "De Keizer" (pand van de Woningstichting op de noord-/oosthoek Keizerserf/Willem Alexanderstraat) één wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van een schriftelijke toezegging d.d. 13 jui 2004, nr. 04.4452 (b&w-besluit 04.4446 d.d. 27 april 2004, instemming commissie grondgebied 26 april 2004 bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004".
- **Het perceel Grotestraat 13 te Nijverdal oorlogsmuseum en voormalig bibliotheek.**
Op basis van contractuele verplichtingen de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 32 appartementen in drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag terug te laten komen.

Bouwvolume

In het kernwinkelgebied is reeds de nodige hoogbouw aanwezig. Deze hoogbouw zorgt voor een zekere stedelijke uitstraling die bijdraagt aan de belevingswaarde en kwaliteit van het kernwinkelgebied. Dit blijft ook het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". De behoefte aan nieuwe appartementencomplexen (en daarmee hoogbouw) neemt af.

De gemeente heeft inmiddels een nieuwe visie voor het centrum van Nijverdal ontwikkeld, waarbij met name in (delen van) het kernwinkelgebied nog kansen voor hoogbouw liggen. Met hoogbouw buiten de centrumring moet uiterst terughoudend worden omgegaan. Enerzijds vanwege de beperkte vraag naar nieuwe appartementen en anderzijds vanwege het versterken van de stedenbouwkundige structuur ("krachtig" centrumgebied, "vriendelijke" randzone). In het kernwinkelgebied zijn ontwikkelingen veelal alleen financieel uitvoerbaar in combinatie met hoogbouw in de vorm van woningen boven de op de begane grondlaag aanwezige commerciële functies.

Indien dergelijke ontwikkelingen ook buiten het kernwinkelgebied mogelijk worden gemaakt, worden dergelijke ontwikkelingen een bedreiging van de plannen en voor de beoogde kwaliteit in het centrum van Nijverdal. Als de relatief beperkte behoefte aan deze appartementen buiten het kernwinkelgebied wordt gerealiseerd, worden de juist in het kernwinkelgebied beoogde ruimtelijke kwaliteit en volumes niet meer gerealiseerd. Hierdoor stagneert de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied, hetgeen ongewenst wordt geacht. Buiten het kernwinkelgebied dient derhalve zeer terughoudend te worden omgegaan met nieuwe plannen voor hoogbouw.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes worden in het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" net zo geregeld als dat dit in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is gedaan. Dit geldt ook voor de toegestane hoogtes op de locaties waaraan in 2004 door de raad een wijzigingsbevoegdheid was toegekend. De ontwikkelingsrichting met bijbehorende hoogtes uit het plan van 2004, zal met het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid ook komen te vervallen.

In de aanloopgebieden wordt het maximaal toelaatbare bouwvolume van vier, naar drie lagen teruggebracht, wat meer aansluit op de afnemende behoefte aan hoogbouw en de toenemende behoefte aan grondgebonden woningen. Een ontwikkeling die ook door een deel van de markt, de bouwondernemers, op verschillende plekken wel wordt onderkend. Een goed voorbeeld is de zuid-westzijde van het marktplein en de voormalige Rabobank waar door de ontwikkelaar inmiddels een grondgebonden ontwikkeling wordt voorgestaan.

Flexibiliteit

Bij de voornoemde keuzes zijn per gebiedszone algemene doelstellingen verwoord:

$$= 5/10 =$$

1. Binnen het kernwinkelgebied (bestemming "Centrum-1") staat het vergroten van de belevingswaarde van het centrum centraal door onder andere de concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Hier is ook vesting van nieuwe winkels toegestaan.
2. In het aanloopgebied Grotestraat-west (bestemming "Centrum-2") wordt verruiming van functies geboden in de ambachtelijke, toeristische, leisure en dagrecreatieve sfeer ter versterking van de beoogde verbinding tussen de Paarse Poort en het centrum, mag de aanwezige detailhandel blijven zitten en krijgt uitbreidingsmogelijkheden, worden er geen nieuwe winkels toegestaan op locaties waar nu nog geen winkels zitten en wordt ruimte geboden voor de horeca (conform omgevingsvisie).
3. In het aanloopgebied Grotestraat-oost en de markt (bestemming "Centrum-3") wordt verder ingestoken op de ontwikkeling van het zakelijk centrum, dienstverlening en horeca (conform huidig bestaand centrumplan). Verder geldt hier ook dat de aanwezige detailhandel mag blijven zitten en uitbreidingsmogelijkheden krijgt en er geen nieuwe winkels worden toegestaan op locaties waar nu nog geen winkels zitten.
4. In het overige gebied, buiten de dynamische centrumgebieden, zijn drie belangrijke typen van bestemmingen aanwezig, namelijk "Gemengd", "Maatschappelijk" en "Wonen". De percelen worden op basis van het huidige gebruik conserverend bestemd.

In de drie dynamische centrumgebieden wordt alles geregeld in de drie bestemmingen.

Elk gebied kent zijn eigen bestemming:

- het kernwinkelgebied heeft de bestemming "Centrum-1";
- het aanloopgebied Grotestraat-west heeft de bestemming "Centrum-2";
- het aanloopgebied "Grotestraat-oost en markt" heeft de bestemming "Centrum-3",

waarbinnen alles mogelijk wordt gemaakt wat binnen dat aanloopgebied of kernwinkelgebied gewenst is.

Op deze manier wordt maximale flexibiliteit geboden door per gebied alle ruimte te bieden binnen één bestemming.

Verder wordt, door het niet laten terugkomen van de wijzigingsbevoegdheden uit 2004, maximale flexibiliteit gegeven aan de bevoegdheid van de raad. De raad kan te zijner tijd zelf oordelen of planologische medewerking verlenen aan een concreet (woning)bouwplan op een bepaalde locatie al dan niet gewenst is. De raad is daarbij dan niet langer gebonden aan lijsten met woningbouwplannen voor de toekomst. Eventuele plannen zullen worden getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders en – wanneer die passend worden geacht in die gemeentelijke beleidskaders – via een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Ter-visie-legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" heeft vanaf zaterdag 8 maart 2014 voor zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op (goede) vrijdag 18 april 2014. Gelet op de bepalingen uit de Algemene termijnenwet, konden zienswijzen worden ingediend tot en met dinsdag 22 april 2014.

Doelstelling:

Een actueel planologisch kader voor het Centrum van Nijverdal met flexibiliteit voor de dynamische centrumgebieden (kernwinkelgebied/aanloopgebieden).

Mogelijke oplossingen:

Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn integraal opgenomen en beoordeeld in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage I, met nummer 14UIT05101 "Beoordeling zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Er zijn vier zienswijzen ruimschoots na 22 april 2014 ingediend. In de zienswijzen zijn geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Derhalve wordt voorgesteld de indieners van deze vier zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding.

Veel wél ontvankelijke zienswijzen zijn gericht tegen het niet hernieuwd opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Deze zienswijzen worden in de bijlage weerlegd vanuit de gemaakte beleidskeuzes en de individuele concrete situaties. Voorgesteld wordt deze zienswijzen, op basis van de in de bijlage aangedragen argumentatie, ongegrond te verklaren.

Verder behelzen de wél ontvankelijke zienswijzen enkele verzoeken tot verbetering en/of aanpassing van de regels vanuit instanties of belangenverenigingen. Tot slot gaat het om enkele zaken op perceelsniveau die individueel zijn beoordeeld en soms wel, soms niet zijn overgenomen zoals voorgesteld in de bijlage.

Tot slot stellen wij voor een aantal relatief ondergeschikte, ambtshalve wijzigingen door te voeren zoals de formulering ter verduidelijking van een aantal regels en verder op perceelsniveau enkele actualisering op basis van het huidig gebruik.

Planschaderisicoanalyse

In het thans nog geldende bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is qua detailhandelsbeleid vastgelegd, dat in het gehele kernwinkelgebied (met de bestemming "Centrumdoeleinden") nieuwe detailhandelszaken mogen worden gevestigd. In de aanloopgebieden naar het centrum (met de bestemming "Gemengde doeleinden") krijgen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande detailhandelsbedrijven de bestemming "medebestemd tot detailhandel", doch mogen in panden waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (18 februari 2004) geen detailhandel aanwezig is, geen nieuwe detailhandelszaken worden gevestigd.

Het detailhandelsbeleid in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is een continuering van het detailhandelsbeleid van het voorgaande bestemmingsplan. Het kernwinkelgebied krijgt de bestemming "Centrum-1" toegekend.

Bij twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen detailhandelspanden, gelegen in gebieden met de bestemmingen "Centrum-2", "Centrum-3" of "Gemengd" die al een behoorlijke tijd leegstaan (langer dan anderhalf jaar) is voorgesteld de bestemming "medebestemd tot detailhandel" te verwijderen.

De gedachte was dat dit wegbestemmen niet danwel beperkt tot planschadevergoedingen zou leiden gezien de planologische mogelijkheden die zijn geboden tot (compenserende) functieverruiming in de gebieden met de bestemmingen "Centrum-2", "Centrum-3" en "Gemengd", met daarnaast nog de mogelijkheid om in het gebied met de bestemming "Gemengd" het laten vervallen én definitief beëindigen van het gebruik als commerciële ruimte, te compenseren met één extra woning.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is toch twijfel ontstaan omtrent het risico op planschade.

Op maandag 16 juni 2014 is de SAOZ gevraagd met spoed, d.w.z. uiterlijk woensdag 18 juni 2014 (dus nog vóór behandeling in de commissie grondgebied van het nieuwe centrumplan) een planschaderisicoanalyse op te stellen voor het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel"-bestemming voor twaalf niet in het kernwinkelgebieden gelegen winkelpanden die al meer dan anderhalf jaar leegstaan ten tijde van de tervisielegging (per zaterdag 8 maart 2014) van het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" (2014).

De SAOZ gaf te kennen dat dit, gezien het korte tijdsbestek, een onmogelijke opgave was. Dit zou, gezien andere bij de SAOZ liggende werkzaamheden én de vele input die voor een gedegen planschaderisico-analyse benodigd is, waaronder een bezoek ter plaatse, woz-waardes, huurwaardes bij een detailhandelsbestemming, huurwaardes bij "compenserende", andere bestemmingen", exacte winkelvloerooppervlaktes et cetera op zijn vroegst medio juli 2014 opgeleverd kunnen worden.

Omdat wij, gezien de noodzaak om het bestemmingsplan op 1 juli 2014 door u te laten vaststellen én de daaraan voorafgaande behandeling in de commissie grondgebied op 18 juni 2014, daar niet zo lang op kunnen wachten is de SAOZ verzocht om een reële inschatting te maken (dus met de nodige voorbehouden) op basis van aangeleverde planologische gegevens, informatie uit het gemeentelijk BAG-systeem (= Basisregistratie Adres en Gebouwen) en bij de SAOZ globaal bekende huurwaarden van panden.

Nu uit de op dinsdagmiddag 17 juni 2014 aangeleverde globale berekening van het planschaderisico (met zes verschillende scenario's) blijkt, dat het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel"- bestemming bij deze twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden mogelijk leidt tot forse planschadevergoedingen, adviseren wij u om te kiezen uit twee alternatieve mogelijkheden bij het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, te weten:

1. vaststellen van het bestemmingsplan conform het oorspronkelijke raadsvoorstel, waarbij van twaalf panden gelegen in de gebieden met de bestemmingen "Gemengd", "Centrum-2" of "Centrum-3" de bestemming "medebestemd tot detailhandel" wordt wegbestemd. Hierbij bestaat het risico op planschade, voor de hoogte hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde VERTROUWELIJKE bijlage, getiteld: "zes scenario's voor planschade"
2. op basis van een nader ingewonnen extern deskundigenadvies betreffende mogelijke planschade als gevolg van het wegbestemmen van de bestemming "medebestemd tot detailhandel" voor twaalf panden in het centrum van Nijverdal, ervoor te kiezen om het wegbestemmen van de bestemming "medebestemd tot detailhandel" terug te draaien en voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het oorspronkelijke raadsvoorstel.

Alles afwegende, adviseren wij u - op grond van voortschrijdend inzicht - te kiezen voor optie 2.

Dit voorstel hebben wij op pagina 58 van de bijlage I, 14uit05101 als ambtshalve voorstel tot wijziging nummer 8 opgenomen.

N.B.

Als dit voorstel door u wordt overgenomen, betekent dit dat de indieners van de zienswijzen 18, 19 en 20 genoemd in bijlage I, 14uit05101 door u, wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding formeel weliswaar niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard in hun zienswijzen, doch dat ambtshalve (dus materieel gezien) wél aan deze zienswijzen wordt tegemoet gekomen. Het pand van de indiener van zienswijze 17 - Constantijnstraat 9 - had ook in het voorgaande bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" geen "medebestemd tot detailhandel"-bestemming.

Onder verwijzing naar de bij dit raadsvoorstel behorende Bijlage I, 14UIT05101 "Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen", stellen wij u voor om:

- a.
 1. de indiener van zienswijze onder ad 17, Ekelenkamp-Roeloffzen Holding BV;
 2. de indiener van de zienswijze onder ad 18, Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen;
 3. de indiener van de zienswijze onder ad 19, Daniels Huisman Advocaten,
 4. de indiener van de zienswijze onder ad 20, de heer J. W. Eertink,
- niet-ontvankelijk te verklaren in de door hen ingediende zienswijzen wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding.

$$= 8/10 =$$

- b. de zienswijze onder ad 4 van de Gasunie gegrond te verklaren;
- c. de zienswijze onder ad 5 van de Vereniging van Vrijwilligers in de Archeologie, Afdeling Twente gegrond te verklaren;
- d. de zienswijze onder ad 9 van de Woningstichting Hellendoorn gegrond te verklaren;
- e. de zienswijze onder ad 11 van (diverse geledingen van) de Protestantse Gemeente Nijverdal gegrond te verklaren, voor wat betreft
 - 1. het uitsluitend als "karakteristiek" aanduiden van het oorspronkelijke kerkgebouw aan de Grotestraat 127 te Nijverdal;
 - 2. het aanpassen van het huisnummer 125 in 127 in bijlage 4 behorende bij de planregels "Inventarisatie karakteristieke panden in Nijverdal Centrum";
 - 3. het weer als dienstwoning in gebruik mogen nemen van het kerkelijk bureau van Het Centrum aan de zuidwestzijde van de Papaverstraat te Nijverdal,en voor het overige ongegrond te verklaren.
- f. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan:

- 1. voor wat betreft de gegrond verklaarde zienswijzen;
- 2. voor wat betreft de in de bijlage voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Voorgestelde oplossingen:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Nijverdal Centrum(NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-VG01) als volgt vast te stellen:

- a. De voorgestelde wijzigingen uit de bijlage I, 14UIT05101 door te voeren ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- b. Voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- c. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
- d. Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM.VG01 en met de ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2013-11-01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties:

- 1. Er is - gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan - geen exploitatieplan nodig
- 2. Voor zover nodig, zullen er bij ontwikkeling van bouwplannen anterieure overeenkomsten worden afgesloten omtrent de exploitatie alsmede planschadeverhaalsovereenkomsten. In het uiterste geval dat er geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten, kan alsnog een exploitatieplan door de raad worden vastgesteld, echter dit is geen uitgangspunt op voorhand.
- 3. Indien ervoor wordt gekozen het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel" bestemming voor twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden terug te draaien, is er geen risico op planschade. Wordt er daarentegen voor het oorspronkelijke raadsvoorstel gekozen, waarbij de "medebestemd tot detailhandel"- bestemming voor deze twaalf panden wordt wegbestemd, dan ontstaat er een fors risico op planschade bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Burger en overheidsparticipatie:

Om belanghebbenden zo veel mogelijk te betrekken bij het proces is op dinsdagavond 21 januari 2014 een goed bezochte inloopbijeenkomst gehouden waarvoor ruim 200 ondernemers in het

centrum van Nijverdal persoonlijk, via een persoonlijke, op naam gestelde brief zijn uitgenodigd. Dat geldt ook voor de circa 15 eigenaren van percelen waarvoor in het vorige bestemmingsplan nog een ontwikkelingsmogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden komen in het nieuwe plan niet terug. Ontwikkeling van deze percelen is nog wel mogelijk. Daar waar gesprekken lopen, zullen deze worden voortgezet, waarbij de planvorming zal moeten passen binnen de gemeentelijke beleidskaders. Als een bouwplan door de raad passend wordt geacht, zal die uiteindelijk via een afzonderlijke planherziening worden geregeld. Zo blijft de raad aan zet om bij de plannen te bepalen en te beoordelen waar wel en waar niet de benodigde flexibiliteit voor een ontwikkeling gewenst is.

Communicatie:

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

De ter inzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via:

- Hellendoorn Journaal
- Gemeentelijke website (www.hellendoorn.nl)
- Landelijke website ro-online (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Planning:

- Ná de gewijzigde vaststelling van het plan door uw raad, zal de ambtelijke eenheid Ruimte en Wonen van de Provincie Overijssel te Zwolle over de wijzigingen worden geïnformeerd. Daarnaast zal het vastgestelde bestemmingsplan worden ingezonden naar het dagelijks bestuur van het waterschap Vechtstromen te Almelo.
- De provincie heeft 6 weken de tijd om met een reactie te komen over de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- Vervolgens wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zo snel mogelijk voor 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Concept Besluit:

Het bestemmingsplan Nijverdal Centrum(NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM-VG01) als volgt vast te stellen:

- a. De voorgestelde wijzigingen uit de bijlage I, 14UIT05101 door te voeren ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
N.B. Bij de besluitvorming dient een keuze te worden gemaakt tussen ofwel het oorspronkelijke (raads)voorstel danwel het door het college geadviseerde alternatief, waarbij voor twaalf niet in het kernwinkelgebied gesitueerde panden de "medebestemd tot detailhandel"-bestemming wordt gehandhaafd (in plaats van wegbestemd).
- b. Voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- c. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
- d. Het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM.VG01 en met de ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2013-11-01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 24 juni 2014

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Het voorstel kan naar de raad van 1 juli 2014. De fractie van HOP stemt hier niet mee in. Het college zal op 24 juni a.s. een besluit nemen waarin men met een alternatief voorstel komt voor de twaalf panden waarbij wordt voorgesteld de bestemming detailhandel te handhaven. Verder zal onder geheimhouding een geanonimiseerde planschadeanalyse aan de raad(raadsleden) worden verstrekt. Een gedetailleerd overzicht van de indicatie van de planschade ligt voor de raadsleden vertrouwelijk bij de griffie ter inzage.

Nr. 14INT01474

Nijverdal, 1 juli 2014

De raad heeft besloten voor optie 2, te weten:

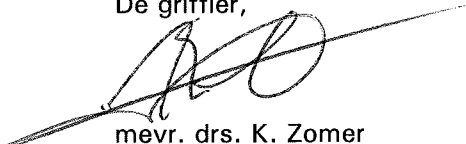
op basis van een nader ingewonnen extern deskundigenadvies betreffende mogelijke planschade als gevolg van het wegbestemmen van de bestemming "medebestemd tot detailhandel" voor de navolgende twaalf panden in het centrum van Nijverdal:

- Grotestraat 264;
- Grotestraat 246-248;
- Grotestraat 222;
- Grotestraat 216;
- Grotestraat 214;
- Grotestraat 200;
- Grotestraat 198;
- Grotestraat 143;
- Markt 7;
- Markt 3;
- Constantijnstraat 25;
- Rijssensestraat 63,

op grond van voortschrijdend inzicht te besluiten om het wegbestemmen van de bestemming "medebestemd tot detailhandel" terug te draaien en voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het oorspronkelijke raadsvoorstel.

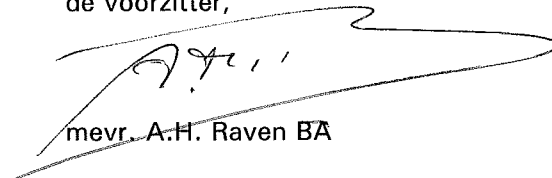
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

14UIT05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

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

1. Beoordeling van ingekomen zienswijzen.
--

A. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Nijverdal Centrum” heeft met ingang van zaterdag 8 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met (goede) vrijdag 18 april 2014.

Algemene termijnenwet.

In de Algemene termijnenwet is bepaald dat een in de wet gestelde termijn die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Volgens de Algemene termijnenwet is onder andere de Christelijke tweede paasdag een feestdag en wordt Goede vrijdag met een algemeen erkende feestdag gelijkgesteld. Dat betekent concreet dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Nijverdal Centrum” konden worden ingediend tot en met dinsdag 22 april 2014.

Ingekomen zienswijzen.

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

1. Mevrouw E.J. Maris-Jagt, Lage Esweg 5a, 7441 AV Nijverdal, ingekomen op 12 maart 2014, onder nummer 14ink08451.
2. De directie van Solide Ontwikkeling B.V., Dorpsstraat 40, 7261 AX Ruurlo, ingekomen op 20 maart 2014, onder nummer 14ink08760.
3. De heer G.J.A. Broeks, Smidsweg 57, 7441 EK Nijverdal, ingekomen op 21 maart 2014, onder nummer 14ink08745.
4. De directie van Gasunie, Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen, ingekomen op 1 april 2014, onder nummer 14ink09074.
5. De Vereniging van Vrijwilligers in de Archeologie, Afdeling 19 Twente en (het bestuur van) Stichting Amateurarcheologie Twente, Acacialaan 14, 7611 AR Aadorp, ingekomen op 1 april 2014, onder nummer 14ink09114.
6. De eigenaren van Molenweg 11 t/m 17, ingekomen op 7 april 2014, onder nummer 14ink09231.
7. De heer H. Roerink, Rijssensestraat 80-02, 7442 ML Nijverdal, ingekomen op 16 april 2014, onder nummer 14ink10960.
8. Een zienswijzen van personen die hebben gevraagd om de door hen ingediende zienswijzen anoniem te behandelen, ingekomen op 16 april 2014, onder nummer 14ink09733
9. De directie van de Woningstichting Hellendoorn, Postbus 325, 7440 AH Nijverdal, ingekomen op 17 april 2014, onder nummer 14ink09763.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

10. Een zienswijzen van personen die hebben gevraagd om de door hen ingediende zienswijzen anoniem te behandelen, ingekomen op 17 april 2014, onder nummer 14ink09731.
11. De Algemene Kerkenraad van de Protestantse Gemeente Nijverdal, het College van Kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente Nijverdal en het bestuur van de Stichting het Centrum, per/adres Kerkelijk Bureau, Papaverstraat 24b, 7442 LJ Nijverdal, ingekomen op 17 april 2014, onder nummer 14ink09732.
12. De heer P.N. Kapteijn, Grotestraat 160, 7443 BP Nijverdal, ingekomen op 22 april 2014, onder nummer 14ink11088.
13. BDC Architecten, Postbus 263, 7460 AG Rijssen, ingekomen op 22 april 2014, onder nummer 14ink11091.
14. Fietzersbond, Afdeling Hellendoorn, per/adres Beltmansweg 6, 7447 AK Hellendoorn, ingekomen op 22 april 2014, onder nummer 14ink11116.
15. Mevrouw E. Rensen en de heer M. Rensen, Rijssensestraat 80-01, 7442 ML Nijverdal, ingekomen op 22 april 2014, onder nummer 14ink11073.
16. Familie J. de Jong, Groen van Prinstererstraat 22, 7442 MV Nijverdal en de familie A.H. Roetman, Groen van Prinstererstraat 20, 7442 MV Nijverdal, ingekomen op 22 april 2014, onder nummer 14ink09734.
17. Ekelenkamp-Roeloffzen Holding BV, Per/Adres de heer E.J.L. Ekelenkamp, Lage Esweg 24, 7441 AX Nijverdal, ingekomen op 2 juni 2014, onder nummer nummer 14INK13090;
18. Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen, mevrouw mr. M.J. de Buck, Postbus 109, 7500 AC Enschede namens Boslo Investment B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Nistelrode, ingekomen op 4 juni 2014, nummer 14 ink13091;
19. Daniels Huisman Advocaten, de heer mr. H.J.G.M. te Woerd, Postbus 31, 7600 AA Almelo, curator, ingekomen op 5 juni 2014, onder nummer 14ink13141.
20. De heer J.W. Eertink, De Ruyterweg 9, 7441 HW Nijverdal. Ingekomen op 17 juni 2014, onder nummer 14ink13300.

Ontvankelijkheid.

In artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ieder (mondeling, schriftelijk of per mail) tijdens de periode van tervisielegging gedurende zes weken van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze daaromtrent kan indienen bij de raad. Derhalve tot en met vrijdag 18 april 2014. Gelet op de Algemene termijnenwet, is deze termijn verlengd tot en met dinsdag 22 april 2014.

Gelet op de datum van ontvangst, zijn de eerste 16 indieners van zienswijzen, ontvankelijk in hun zienswijzen.

De zienswijzen genoemd onder 17, 18, 19 en 20 zijn ruimschoots na 22 april 2014, ingediend en er zijn in deze zienswijzen geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Derhalve dienen de indieners van deze zienswijzen niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun zienswijzen wegens niet verschoonbare termijnoverschrijding..

Ambtshalve wijzigingen.

Als gevolg van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht, zullen na de behandeling van de zienswijzen een aantal voorstellen tot ambtshalve wijzigingen, in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, volgen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

B. Behandeling zienswijzen.

Leeswijzer

Er is voor gekozen alle ingekomen zienswijzen integraal op te nemen (dus ook soms taalkundig niet goed lopende zinnen)! Niet ter zake doende namen van ambtenaren zijn daarbij echter bewust weggelaten.

Algemeen: vervallen wijzigingsbevoegdheid.

Omdat veel ingekomen zienswijzen betrekking hebben op het voornemen om de in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" aan diverse gebieden toegekende wijzigingsbevoegd in het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" te laten vervallen, zullen wij eerst nader op dit voornemen ingaan.

In de Wet ruimtelijke ordening (art 3.1, lid 2) is bepaald dat de raad van een gemeente gehouden is om bestemmingsplannen ééns in de 10 jaren te herzien.

Het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004", vastgesteld door de raad van Hellendoorn op 6 juli 2004), is inmiddels bijna 10 jaar oud. Sedert 2004 zijn de inzichten met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw veranderd.

Op 10 december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders:

- de hoofduitgangspunten vastgesteld voor de actualisering van het bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal;
- besloten deze hoofduitgangspunten opiniërend voor te leggen aan de commissie grondgebied;
- deze hoofduitgangspunten actief te communiceren en een inloopbijeenkomst te organiseren.

Deze hoofduitgangspunten zijn op 8 januari 2014 opiniërend besproken in een vergadering van de commissie grondgebied. Vervolgens hebben wij op dinsdagavond 21 januari 2014 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het Huis voor Cultuur en Bestuur.

Op 13 januari 2014, onder nummer 14uit00461, is aan alle eigenaren van percelen in het plangebied van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" waaraan in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" een wijzigingsbevoegdheid is toegekend, een brief gezonden, waarin is uiteengezet, dat:

- De raad van de gemeente Hellendoorn vóór uiterlijk 6 juli 2014 een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal dient vast te stellen.
- In het thans nog geldende bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" door de raad aan de betreffende percelen een bepaalde, bestemming is toegekend met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (uiteraard afhankelijk van welk concreet perceel het betreft).
- Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het college van burgemeester en wethouders binnen de door de raad in het bestemmingsplan vastgelegde randvoorwaarden **bevoegd** (dus nadrukkelijk niet verplicht!) is om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen in een bestemming die een (bouw)plan mogelijk maakt waarbij voor die locaties, na wijziging ook is voorzien in een (concreet in dat plan aangegeven) toename van het ter plaatse toegestane aantal woningen teneinde de met deze wijziging voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.
- De inzichten met betrekking tot mogelijke locaties voor woningbouw zijn veranderd.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

- De raad op 3 juli 2012 de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 heeft 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 nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft in relatie tot de behoefte aan woningbouw de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan (bestemmings)plancapaciteit. 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 wij als college van burgemeester en wethouders voornemens zijn 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.

Aan betrokkenen is verder medegedeeld dat:

- Het vorenstaande nadrukkelijk niet wil zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn op hun perceel!
- Ondanks het gegeven dat onze gemeente een overschot heeft aan (bestemmings)plancapaciteit en de woningbehoefte beperkt is, er door de raad criteria en voorwaarden zijn 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.

Voorts is medegedeeld dat door de raad geaccordeerde criteria om af te kunnen wijken van het gemeentelijk woningbouwprogramma, de navolgende zijn:

- 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 gezegd: 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 beleidskaders.

Alle in 2004 met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen locaties zijn opgenomen in de samengestelde woningbouwlijst. Voor sommige locaties lopen de gesprekken over de invulling (locatie Broeks, locatie Bos/Ros). Voor andere locaties zijn er in het geheel geen ontwikkelingen geweest (Jacob van Houtestraat).

Alle ontvangers van de bewuste brief, zijn nadrukkelijk uitgenodigd om de door de gemeente op dinsdag 21 januari 2014 georganiseerde inloopbijeenkomst in het Huis voor Cultuur en Bestuur over de hoofduitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal Centrum bij te wonen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Inloopbijeenkomst 21 januari 2014

Naar aanleiding van een mededeling daartoe van de gemeentelijke communicatieafdeling, heeft de redactie van dagblad Tubantia in de editie van zaterdag 19 januari 2014 een redactioneel artikel opgenomen dat deze inloopbijeenkomst werd gehouden en dat een ieder welkom was om deze bij te wonen; de gemeente heeft dit in de week voorafgaand aan de bijeenkomst op haar website bekend gemaakt.

Afzonderlijke brief aan alle ondernemers.

In zijn algemeenheid zal er voor bewoners van woningen in het centrum van Nijverdal niet zo veel veranderen wat betreft de in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan toe te kennen bestemming, ten opzichte van de toegekende bestemming in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004".

Omdat met name de ondernemers in het centrum van Nijverdal qua toe te kennen bestemming in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken zullen krijgen met wat ingrijpender veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004", is aan de hand van een lijst van de Kamer van Koophandel eveneens op 13 januari 2014, onder nummer 14uit00752, aan alle ondernemers (ruim 200) in het centrum van Nijverdal een persoonlijke, op naam gestelde brief gezonden waarin:

- de hoofduitgangspunten van het nieuwe centrumplan zijn uiteengezet;
- ook het voornemen is uiteengezet om de in het thans nog geldende bestemmingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheden voor diverse percelen, te schrappen.

Ook deze ondernemers werden expliciet uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

Ad 1.

De zienswijze van mevrouw Maris luidt als volgt:

In uw brief van 13 januari 2014 geeft u aan dat de gemeente van plan is het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" te wijzigen. In dit plangebied ligt een perceel dat in mijn bezit is. In deze brief - die ik zowel aangetekend als per normale post als per email verstuur - wil ik met u mijn zienswijze delen.

Perceel en bestemming

De gemeente Nijverdal wil de bestemming van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Hellendoorn, Sectie C, nummer 9309, plaatselijk bekend Jacob van Houtestraat 4 te Nijverdal veranderen.

Momenteel is aan het perceel de bestemming Gemengde Doeleinden, mede bestemd tot Kantoren. Daarnaast is aan mijn perceel een wijzigingsbevoegdheid toegekend als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Door deze wijzigingsbevoegdheid is het voor mij mogelijk om op termijn de bestemming te wijzigen in een bestemming die een plan mogelijk maakt met maximaal 15 woningen. Voor mij een zeer waardevolle aanvulling op de bestemming.

Wijziging

De gemeente moet voor 6 juli 2014 een nieuw bestemmingsplan voor het Centrum van Nijverdal vaststellen. Door verschillende omstandigheden en visies wil de gemeente voor mijn perceel de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Zienswijze

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Door het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid wordt het voor mij lastiger om de grond (eventueel) te verkopen ten behoeve van woningbouw. Daarnaast is het kantoorpand op mijn perceel in verouderde staat, waardoor ik binnen nu en tien jaar wel degelijk gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid die op dit moment op het perceel rust.

U geeft in uw brief aan dat u weliswaar de wijzigingsbevoegdheid wil schrappen, maar dat het ook in specifieke gevallen mogelijk is om nieuwe woningbouwinitiatieven toe te staan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het procedureel en financieel eenvoudiger en aantrekkelijker om een dergelijk initiatief juridisch mogelijk te maken. Om deze redenen verzoek ik u om uw voornemen tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan niet ten uitvoer te brengen.

Beoordeling ad 1.

Voor ons commentaar op deze zienswijze verwijzen wij naar onze uiteenzetting hiervoor onder “Algemeen: vervallen wijzigingsbevoegdheid”.

In de Wet ruimtelijke ordening is niet voor niets bepaald dat bestemmingsplannen ééns per 10 jaren moeten worden herzien omdat ruimtelijke inzichten aan verandering onderhevig zijn.

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, men loopt dan het risico dat een bestemming op grond van gewijzigde ruimtelijke inzichten na afloop van de geldigheidsduur van in principe 10 jaren mogelijk wordt veranderd. Aan een bestemmingsplan c.q. aan een in een bestemmingsplan toegekende bestemming kan men dus niet blijvende rechten ontleen.

Het gaat hier om het vervallen van een wijzigingsbevoegdheid van ons college van burgemeester en wethouders, dus nadrukkelijk geen wijzigingsplicht.

De behoefte aan nieuwe woningen is door demografische ontwikkelingen, de economische crisis als ook op basis van dwingende afspraken met de provincie Overijssel zodanig veranderd (en verminderd) dat de gemeente gedwongen is veel selectiever om te gaan met het toewijzen van aanzienlijk minder woningbouwlocaties dan voorheen het geval was.

Op het perceel van mevrouw Maris waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing was, is de afgelopen periode van 10 jaren geen enkel concreet initiatief ontwikkeld om tot een nieuwe invulling te komen. Gelet op de veranderde marktomstandigheden en de demografische ontwikkelingen, is het ook maar zeer de vraag of, in aanvulling op wel concrete initiatieven, op die locatie de komende periode wel een bouwplan tot ontwikkeling zal komen.

Stedenbouwkundig en/of ruimtelijk is er ook geen sprake van een situatie die om een andere invulling vraagt.

Wij verwijzen tot slot naar onze opmerking dat het vorenstaande nadrukkelijk niet wil zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn met het perceel van de indieners mits goed onderhouden, waarbij moet worden voldaan aan de criteria zoals die zijn verwoord in onze uiteenzetting onder “vervallen wijzigingsbevoegdheid”.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2.

De zienswijze van de directie van Solide Ontwikkeling B.V. luidt als volgt.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Gemeente Hellendoorn heeft het voornemen per (uiterlijk) 1 juli 2014 een besluit te nemen over de actualisering van het Bestemming Nijverdal Centrum 2014. Dit Bestemmingsplan Nijverdal Centrum is 8 maart 2014 ter visie gelegd, waartegen gedurende 6 weken bezwaren tegen deze zienswijze kunnen worden gemaakt, zoals staat vermeld in Hellendoorn Nieuwsblad.

Ten aanzien van de locatie Molenweg 23 - Smidsweg 57 (locatie Broeks) is aanleiding om de vanaf 2004 lopende plannen, in 2012 bijgesteld, voort te zetten en niet te laten frustreren door de persoonlijke visie van de wethouder. Locatie Broeks betreft een zichtlocatie waarbij, conform Bestemming Nijverdal Centrum 2004, de hoek markant en de hoogte 5 woonlagen dient te zijn, aflopend naar 3 lagen richting Smidsweg en 4 lagen richting Molenweg. Op deze locatie is het contingent 24 woningen, waarbij realisatie in de periode 2010-2015 plaats dient te vinden. Buiten de initiatiefnemers om heeft Gemeente Hellendoorn de contingenten ambtelijk doorgeschoven tot na 2020, vermoedelijk door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012. Voorbarig, misplaatst en volledig onterecht omdat de eigenaar direct het initiatief heeft genomen om met een andere ontwikkelaar uiterlijk in 2015 tot realisatie te komen van een aangepast en niet met bestaand aanbod concurrerende planontwikkeling te komen.

De zienswijze

Met betrekking tot het uitgangspunt 4 Overig gebied van de nota Hoofduitgangspunten t.a.v. Bestemming Nijverdal Centrum 2014 wordt als "Functionele invulling" aangegeven:

- Bestaande functies wonen, werken etc. bestemmen conform gemeentelijke standaard
- Stationsgebied zuid, de inrichting positief bestemmen en m.b.t.

"Bouwvolume":

- Een bouwklasse bij het bestaande volume.

Standpunt indiener

Indiener, de ontwikkelaar Solide Ontwikkeling B.V., rechtens vertegenwoordigd door de heer R. Beusink, kan zich niet vinden in de zienswijze dat gepoogd wordt de uitgangspunten van Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004 en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, toezeggingen en rechten zonder ruggespraak en lopende het planproces worden teruggedraaid, terwijl Woonvisie 2012 (07-2012) en de daarop volgende Aanvullende Woonvisie 2012 (12-2012) ruimte laat om bouwplannen niet in de kiem te smoren en gedurende 24 maanden (t/m 12-2014) rechten behouden blijven om recht op aanspraak op planschade te vermijden.

< bijlage1 >

Door Bestemming Nijverdal Centrum 2004 niet te respecteren, eerdere communicatie waaruit de rechten om 24 woningen te mogen realiseren op persoonlijke gronden worden genegeerd, is sprake van willekeur en onbehoorlijk bestuur.

Aansprakelijkheid voor schade

Naast de bezwaren tegen de nieuwe zienswijze in Bestemming Nijverdal Centrum 2014 is sprake van obstructie van de bouwplannen die onder Bestemming Nijverdal Centrum 2004 dienen te vallen en daarbij het niet in behandeling willen nemen van het ambtelijk opschalen van de voorgenomen planontwikkeling in september 2013.

Uit deze obstructie vloeit schade voort waarvoor Gemeente Hellendoorn c.q. wethouder Th. Ten

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Have aansprakelijk zal worden gesteld. De obstructie betreft het in 09-2013 niet in behandeling willen nemen van de op basis van het vigerende bestemmingsplan (2004) voorgenomen bouwplan, het willens en wetens in de media belasten van het initiatief (publicatie TC Tubantia 20-12-2013)

< bijlage 2 >

en de belemmering waarbij op basis van het persoonlijk standpunt (in plaats van het algemeen belang te dienen) van de wethouder mevrouw Th. Ten Have (i.e. het standpunt van haar politieke partij Burger Belang) vooruitlopend op het nog ter visie leggen van het in voorbereiding zijn van Bestemming Nijverdal Centrum 2014 obstructie is gevoerd door de onwil tijdens besprekingen, door het negeren van argumenten en een schijnprocedure te voeren door wel een aanpassing van de plannen te verlangen, daarop niet te reageren en deze niet conform Bestemming Nijverdal Centrum 2004 wenst te beoordelen.

Refererend aan de Woonvisie 2012 (07-2012) en haar aanvullende Woonvisie 2012 (12-2012) beseft Gemeente Hellendoorn dat de contingenten reeds zijn verkregen en dat verandering van visie (Gemeente Hellendoorn wil in de toekomst dat geen rechten aan contingenten kunnen worden ontleend) breekt Gemeente Hellendoorn op minstens 2 uitgangspunten haar standpunten:

- Bouwplannen dienen niet in de kiem gesmoord te worden
- De termijn waarbinnen de contingenten van waarde zijn is gesteld op 24 maanden vanaf december 2012 (derhalve tot 1 januari 2015)

< zie ook ook bijlage 1 >

Gemeente Hellendoorn is zich bewust van de aanspraak op planschade.

Historie

Op de locatie Molenweg 23 ~ Smidsweg 57 is vanaf 2003, vooruitlopend op Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004, door Bouwbedrijf Schothans B.V. een bouwplan ontwikkeld waarvoor destijds medewerking is verleend door de gemeenteraad. De chronologische gang van zaken is als volgt:

In november 2002 ontvangen bewoners van Nijverdal Centrum een uitnodiging van gemeente Hellendoorn om van 20 november tot 17 december 2002 om zienswijzen in te dienen welke kunnen leiden tot wijzigingen van het plan.

Op de bijbehorende plantekening (Kuiper Compagnons; 25-02-2002; gewijzigd 05-03-2002) staat locatie Broeks (VIII) aangeduid als woonbestemming met bouwklasse 4 (3 lagen + opbouw).

< bijlage 3 >

In het persoonlijk schrijven d.d. 28 februari 2003 van Gemeente Hellendoorn wordt bevestigd dat maximaal 24 appartementen met 4 bouwlagen langs de Molenwegzijde afbouwend 3 langs de Smidswegzijde, waarbij de 4 e bouwlaag wat terugliggend, de hoofdrichting Molenweg is en de hoeksituatie een 5 e bouwlaag met terugliggend penthouse om stedenbouwkundige redenen toestaat.

< bijlage 4 >

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

In het schrijven van Gemeente Hellendoorn van 15 september 2003, wordt de totstandkoming van Masterplan Centrum Nijverdal vastgesteld (realisatie Dunantblok met 100 appartementen) en aangegeven dat mogelijkheid van woningbouw op de locatie Broeks dient te worden uitgesteld.

< bijlage 5 >

Aansluitend daarop wordt in het schrijven van 9 januari 2004 de bespreking met wethouder Hegeman om af te zien van detailhandel en dat naar verwachting vanaf 2006 woningbouw alsnog mogelijk zou zijn. Op basis daarvan is de heer R. Broeks per 1 januari 2004 gestopt met zijn werkzaamheden.

< bijlage 6 >

Bouwbedrijf Schothans B.V. (aangeduid als Schothans Bouwen Vastgoed B.V.) heeft samen met locatie VII (zie plantekening 05032002) een bouwplan ontwikkeld met een hoogte van 18.75m1 (5 lagen met kap) op de hoek en 15.00m1 aan de Molenweg.

< bijlage 7 >

Voor dit plan is door Gemeente Hellendoorn per schrijven d.d. 17102007 Een informatiebijeenkomst georganiseerd op 30 oktober 2007 in de Hellendoornzaal van het Huis voor Cultuur en Bestuur om bewoners over dit nieuw ontwerpplan geïnformeerd te worden door wethouder de heer J.M.W. Hegeman. In het daarbij behorend verslag infoavond wijzigingsprocedure bouwplan hoek Molenweg/Smidsweg Nijverdal.

< bijlage 8 >

Gemeente Hellendoorn stuurt een schrijven aan de bewoners op 3 september 2008 de uitnodiging informatiebijeenkomst Smidsweg/Molenweg (ondertekend door een gemeenteambtenaar) om op 18 september 2008 de te wijzigen kruising en het bouwplan van Schothans Vastgoed B.V. op deze hoek toe te lichten

Uit het opgemaakte verslag (samengesteld door een gemeenteambtenaar) van deze avond geeft Gemeente Hellendoorn aan dat in de loop van het voorjaar 2009 uitgevoerd worden omdat aansluitend de omvangrijke werkzaamheden aan het combiplan starten en daarom elders geen wegreconstructies mogen plaatsvinden ter voorkoming van overlast. Tevens is vastgelegd dat geen bezwaar meer kan worden gemaakt tegen de hoogte van het bouwplan: de toegestane bouwklasse 4 (goothoogte maximaal 12 meter, bouwhoogte maximaal 14,5 meter maximaal 3 bouwlagen met een opbouw) oftewel de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid van het college van B & W zijn vastgelegd in het sedert 2004 onherroepelijke bestemmingsplan voor het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004". Men begrijpt nu dat men dat had moeten doen toen de procedure voor het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is doorlopen. Tevens wordt de procedure m.b.t. planschade toegelicht en de status van de bestemming aangegeven.

< bijlage 9 >

Een ambtenaar van de gemeente Hellendoorn informeert bewoners op 1 december 2008 over de voorbereidingen voor de reconstructie van de kruising Smidsweg/Molenweg. Daarbij wordt als bijlage de tekening met de aanpassingen aan de weg toegevoegd met daarop de bij de gemeente bekende voorgenomen nieuwbouw ("Contouren nieuwbouw").

Gemeente Hellendoorn is blijkbaar in de veronderstelling dat Bouwbedrijf Schothans B.V. eigenaar is en verzoekt (gemeenteambtenaar) op 2 december 2008 over een perceel van 21m² te kunnen beschikken.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

< bijlage 10 >

De heer R. Broeks is eigenaar en wordt door een gemeenteambtenaar gecontacteerd en komt op 2 februari 2009 met een voorstel tot koop van 21m¹ .

< bijlage 11 >

De heer R. Broeks wordt bijgestaan door de heer R. van Hoogmoed en mailt op 4 maart 2009 een gemeenteambtenaar waarin, naast de vergoeding, expliciet wordt aangegeven dat in de brief van 9 januari 2004 Gemeente Hellendoorn medewerking te verlenen aan het (lopende) nieuwbouwplan en dat, blijkens de informatieavond van 18 september 2008 24 appartementen mogen worden gerealiseerd waartegen geen bezwaarmogelijkheden van derden meer bestaan.

< bijlage 12 >

Op 5 maart 2009, gedurende de fase dat het bouwplan van Schothans loopt, tekent de heer R. Broeks de verkoopovereenkomst met de Gemeente Hellendoorn (clusterhoofd Ruimte) voor de levering van 2 l m 1 waarbij onder punt 10 expliciet wordt opgenomen dat "Voor de herontwikkeling van de locatie, waarvan het perceel van de verkoper deel uitmaakt, zal de gemeente, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, met voortvarendheid meewerken aan de noodzakelijke wijziging ex. Artikel 3.6 Wro van het bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 en vervolgens aan de verlening van de vereiste bouwvergunning. "

< bijlage 13 >

Gemeente Hellendoorn informeert op 12 maart 2009 de bewoners over de aanpassingen op de kruising.

Op 6 april 2009 wordt de akte van levering gepasseerd bij Van Kaam Kemp Snijders Netwerk Notarissen waarvan de koopovereenkomst van 5 maart 2009 deel uitmaakt.

< bijlage 14 >

Op 17 mei 2010 stuurt Gemeente Hellendoorn m.b.t. locatie Smidsweg/Molenweg de inventarisatie over de woningbouwplanning 2010-2015. Op 21 mei 2010 levert de heer R. Broeks het Antwoordformulier woningbouwplanning persoonlijk in (na correctie locatie naar Smidsweg/Molenweg) voor nagenoeg 10096 de bouwperiode 2010-2012 zal zijn. De heer R. Broeks ontvangt van Gemeente Hellendoorn op 27 mei 2010 verzonden de ontvangstbevestiging (reg.nr. 10INK03868), getekend door de clustermanager Ruimte van de Gemeente Hellendoorn.

< bijlage 15 >

Inmiddels is in april 2012 Bouwbedrijf Schothans B.V. failliet gegaan en wikkelt de heer R. Broeks een juridisch conflict af waarbij Schothans wordt veroordeeld. De heer R. Broeks gaat niet bij de pakken neerzitten en overlegt met de heer R. Beusink over de herontwikkeling van een bouwplan enkel op de locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 (bouwplan Schothans besloeg ook de 4 oude woningen aan de Molenweg).

< bijlage 16 >

Op 30 juli 2012 mailt TML Makelaars het teamhoofd ruimtelijke ontwikkeling (Gemeente Hellendoorn) dat nog steeds geen reactie was ontvangen op de eerdere bespreking en vraagt naar de stand van zaken, dat de stedenbouwkundige met de architect zou bellen en dat de heer R. Broeks er de vaart in wilde houden. Hierop is niet gereageerd.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

< bijlage 17 >

Op 1 november 2012 wordt aangegeven dat Gemeente Hellendoorn, vooruitlopend op latere ontwikkeling, bomen wenst te planten.

Vanaf november 2012 heeft EVE Architecten gewerkt aan een passend bouwplan welke aansluit op de visie van Kuiper Compagnons, Gemeente Hellendoorn bekend kleur, met inachtneming van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004. Dit bouwplan gaat, conform de Woonvisie 2012 in april 2013 in de verkoop (gemeentelijke eis is eerst 70% verkocht; niet bouwen voor leegstand; levensloopbestendig, particulier opdrachtgeverschap, energieneutraal etc.)

< bijlage 18 >

Door Gemeente Hellendoorn, bij mail op 3 december 2012 van een medewerker volkshuisvesting, wordt aangegeven dat de voorkeur van de gemeente is aan grondgebonden woningen, maar dat is een denkrichting. Het staat de architect vrij om met een ander concept te komen.

< bijlage 19 >

Om dit bouwplan op te schalen naar een bouwaanvraag vanwege voldoende geïnteresseerden, plant de architect E. van Elk van EVE Architecten in de laatste week van september 2013 een afspraak met het clusterhoofd Grondgebied bij de gemeente Hellendoorn. Tot ontstentenis deelt de clustermanager Grondgebied in het gespreken per schrijven van 8 november 2013 mee dat Gemeente Hellendoorn op deze locatie geen gestapelde woningbouw meer wenst, dat Gemeente Hellendoorn niet gekend was in het bouwplan, dat de contingentering op een tijdstip na 2020 zit en afwijkt van eerdere uitgangspunten zonder daarover ooit de heer R. Broeks en/of Solide Ontwikkeling B.V. hierin te kennen.

< bijlage 20 >

6 december 2013 vindt bij EVE Architecten een bespreking plaats waarbij E. van Elk, architect, de clustermanager Grondgebied en een medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Hellendoorn, de heer R. Broeks, eigenaar en de heer R. Beusink, DGA van Solide Ontwikkeling B.V., waarbij toegelicht is waarom eerst in de verkoop is gegaan (conform Woonvisie 2012) voordat de aanvraag tot vergunning is ingediend. Ook is de verbazing uitgesproken dat Gemeente Hellendoorn blijkbaar heeft gedacht dat met het faillissement van Bouwbedrijf Schothans ook de ontwikkeling zou stoppen. Dat is nooit de bedoeling geweest en mag zeker ook niet als vanzelfsprekend door de gemeente worden verondersteld. Het kan toch niet zo zijn dat bij wisseling van ontwikkelaar de visie en handelwijze van de gemeente verandert?!

Als bijlage is de voorbereiding op de bespreking met de clustermanager Grondgebied toegevoegd, alsmede diverse mailtjes waarbij tevens de brochure digitaal is toegevoegd, en tevens het overzicht met de historische gegevens, hierbij als bijlage is toegevoegd.

< bijlage 21 >

Een nieuwe afspraak wordt vastgelegd op 17 januari 2014 om partijen de gelegenheid te geven zich te verdiepen in de historie, enkele mails volgen in december 2013. Deze afspraak gaat uiteindelijk niet door.

De publicatie in TC Tubantia op 20 december 2013 van wethouder Th. Ten Have, dat, als het aan haar ligt, bouwplan La Vida Moderna niet doorgaat en enkel ruimte is voor grondgebonden woningen. De heer R. Beusink van Solide Ontwikkeling B.V. en de heer R. Broeks, locatie-

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

eigenaar, maken een afspraak met de wethouder op 8 januari 2014, waarbij ook de clustermanager Grondgebied aanwezig is.

< zie ook bijlage 2 >

Wethouder Th. Ten Have houdt vast aan haar standpunt dat op de locatie Broeks slechts ruimte is voor 7 grondgebonden woningen. Zij geeft niet aan waarom grondgebonden en waarom het aantal 7. Rechtens is er geen argument om het aantal woningen te beperken tot 7, dat is haar persoonlijk standpunt.

De heer R. Beusink geeft aan dat woningen met 3 of 4 lagen op deze locatie verre van geschikt is i.v.m. privacy, parkeermogelijkheden en verkoopbaarheid. Mevrouw Ten Have geeft aan boos te blijven zolang het spandoek nog op de gevel hangt (!). In de mail van 9 januari 2014 geeft De heer R. Beusink aan de clustermanager Grondgebied aan dat, indien er sprake is van een breekpunt, hij bereid is het spandoek te verwijderen. Hierop ontvangt hij geen reactie.

Uit deze afspraak destilleert de clustermanager Grondgebied per mail van 9 januari 2014 de volgende conclusies:

- Overleg op 17 januari 2014 gaat niet door
- De externe stedenbouwkundige wordt gevraagd na te denken over een mogelijke invulling
- Afspraak om de onafhankelijke en creatieve visie (woorden van mw. Ten Have) een verrassende oplossing te bespreken
- Als de uitkomst een basis is om te komen tot een planinvulling zal de architect gevraagd worden tot planuitwerking te komen.

In een persoonlijke uitnodiging d.d. 13 januari 2014 van Gemeente Hellendoorn wordt de inloopbijeenkomst over de (hoofd)uitgangspunten van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum gepresenteerd. De met een (*) gewaarmerkte locaties (waaronder locatie Broeks, Smidsweg-Molenweg) zijn bijzondere zichtlocaties. Tevens is in de presentatie aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met bestaande afspraken. Daar dient niet aan voorbij gegaan te worden.

< bijlage 22 >

Op 28 januari 2014 vindt in het Huis van Cultuur en Bestuur in Nijverdal (Gemeente Hellendoorn) de bespreking met de extern stedenbouwkundige Cees Grit plaats met de heer R. Beusink van Solide Ontwikkeling B.V. waarbij namens Gemeente Hellendoorn een medewerker ruimtelijke ordening en een medewerker volkshuisvesting aanwezig waren.

Geheel afhankelijk heeft de heer Grit, tot ongenoegen van de heer R. Beusink, 7 grondgebonden woningen getekend. Dan had de heer R. Beusink ook zijn externe, onafhankelijke stedenbouwkundige kunnen meenemen met zijn visie. Uiteindelijk sluit de bespreking met de discussie dat de beeldtaal van 7 verticale woningen (3-4 lagen) niet afwijkt van 3-4 lagen horizontale woningen. De heer R. Beusink vraagt de heer Grit of sprake is van leeftijdsdiscriminatie? Dat was niet aan de orde. Indien parkeren in een kelder plaats vindt dan zou 14 appartementen kunnen, mits politiek gedragen.

De lokale partijen zijn persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en de bereidheid tot aanpassing naar een planontwikkeling met een dorps karakter. In de reactie wordt verwezen naar de beoogde ter visielegging van Bestemming Nijverdal Centrum 2014 op 8 maart 2014.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

< bijlage 23 >

24 februari 2014 heeft de heer R. Broeks met wethouder mevrouw Th. Ten Have afgesproken (ter zijde gestaan door de clustermanager Grondgebied) waarbij mevrouw Ten Have bleef aansturen op 7 woningen. Binnen 15 minuten verliet de heer R. Broeks verontwaardigd de bespreking. Mevrouw Ten Have heeft geen enkel begrip voor afspraken en ontwikkelingen uit het verleden en lijkt meer aan te sturen op haar persoonlijke politieke voorkeur dat het dienen van het algemeen belang.

Op 24 februari 2014 is de heer Cees Grit, extern stedenbouwkundige, alsmede een medewerker ruimtelijke ordening en een medewerker volkshuisvesting geïnformeerd over de gevelschets conform de bespreking. Daarop is tot op 4 maart 2014 geen enkele reactie gekomen, terwijl de clustermanager Grondgebied aangaf deze te willen bespreken. De clustermanager Grondgebied is hierover op 4 maart 2014 geïnformeerd.

< bijlage 24 >

In de mail van Gemeente Hellendoorn (van een medewerker volkshuisvesting) d.d. 10 maart 2014 reageert zij alsnog en geeft aan dat sprake is van verschil in zienswijze. Zij verwijst naar de behandeling op 9 april 2014 door de raadscommissie grondgebied over de voorgestelde herziening bestemmingsplan Centrum.

< bijlage 25 >

Beoordeling ad 2.

Voor ons commentaar op deze zienswijze, verwijzen wij allereerst naar onze uiteenzetting hiervoor onder "Algemeen: vervallen wijzigingsbevoegdheid" en in aanvulling hierop naar onze beoordeling van de zienswijze onder ad 1 van mevrouw Maris, met dien verstande dat in het geval van de directie van Solide Ontwikkeling B.V. wel gesprekken lopen over een mogelijke herinvulling van de locatie Broeks.

Op voorhand merken wij op dat het bij onze becommentariëring nadrukkelijk gaat om het voorstel van het college van burgemeester en wethouders. De betreffende wethouder heeft in de gesprekken die hebben plaatsgevonden, namens het college, het door de raad in de Woonvisie vastgestelde beleid verwoord.

Aanvullend hierop, geven wij onze chronologische weergave van de feiten zoals zich die hebben voorgedaan.

Vanaf het jaar 2000 (toen het complex De Noordkamp werd gerealiseerd) dateren de eerste initiatieven om te komen tot nieuwbouw op de hoek Smidsweg/Molenweg te Nijverdal. In 2003 hebben de heer G.J.A. Broeks - eigenaar van het bewuste perceel met de opstallen - en het toenmalig Bouwbedrijf Stegeman Nijverdal B.V. onderlinge samenwerking gezocht teneinde gezamenlijk een bouwplan te ontwikkelen voor deze locatie.

In het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 24 woningen op de locatie "Broeks" en voor maximaal 14 woningen op de locatie ernaast waar twee blokjes van twee woningen staan.

Vervolgens heeft de heer Broeks zelf een combinatie gezocht met het (inmiddels failliet verklaarde) Bouwbedrijf Schothans B.V. om een totaalplan voor zijn locatie en de naastgelegen

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

locatie met twee blokjes van twee woningen te ontwikkelen (het complex "Palthehof"). Dit plan is in 2006 in de commissie grondgebied gepresenteerd. Met één van de bewoners van deze twee blokjes van twee woningen, kon evenwel geen overeenstemming worden bereikt waardoor het totaalplan nimmer van de grond is gekomen. Dit totaalplan was van belang om een goede verkeerskundige ontsluiting via het destijds ontwikkelde appartementencomplex De Noordkamp te kunnen realiseren.

Vervolgens heeft de heer Broeks om en nabij 2010 zijn eigen plan "getrokken" en zelf een bouwplan ontwikkeld voor zijn eigen perceel. De gemeente wilde echter niet in dat plan meegaan omdat de ontsluiting, waarin was voorzien, te dicht lag bij de drukke T-splitsing Smidsweg/Molenweg waardoor het bouwplan niet voldeed aan de eisen van een goede verkeersveiligheid.

Dat een ontwikkeling voor het perceel van de heer Broeks uiteindelijk niet is gelukt, valt dus zeker niet aan de gemeente te verwijten.

In de periode 2000 – 2010 is er derhalve veel gebeurd.

De gemeente Hellendoorn heeft in 2010 bindende prestatieafspraken met de provincie Overijssel gemaakt, als gevolg waarvan de gemeente in de periode 2010-2015 het aantal woningen met maximaal 405 mag uitbreiden op basis van de lokale behoefte.

Op 17 mei 2010 is de heer Broeks schriftelijk door de gemeente geïnformeerd dat als er op zijn perceel geen marktconform plan wordt gerealiseerd, hij er serieus rekening mee dient te houden dat een bouwplan door de gemeente niet gehonoreerd zal worden.

Op 3 juli 2012 heeft de raad van Hellendoorn de Woonvisie vastgesteld. Door demografische ontwikkelingen is de behoefte aan extra woningen nog maar zeer beperkt. In de behoefte aan appartementen is grotendeels voorzien. Er staan bovendien relatief veel appartementen te koop (in het centrumgebied ± 50).

Als er al appartementen worden toegevoegd, dan dient de locatie zorgvuldig te worden bepaald. Er is nog slechts beperkte woningbouw mogelijk. In de periode 2015-2020 mogen in de gemeente nog zo'n 250 woningen worden gerealiseerd, derhalve zo'n 50 per jaar.

Ondermeer in 2012 zijn door de gemeente diverse vervolggesprekken met de heer Broeks gevoerd. Daarbij is van gemeentewege duidelijk aangegeven dat hoogbouw ter plaatse, gezien de huidige marktsituatie, niet meer reëel is.

In 2013 heeft de heer Broeks tezamen met een ontwikkelaar zonder overleg met en instemming van de gemeente Hellendoorn het plan "Villa Moderna" gepresenteerd. Ter plaatse van de locatie hangen grote spandoeken met de tekst "bouw in 2014".

In een brief van het clusterhoofdhoofd grondgebied van 8 november 2013, nummer ogv.001872, is aan Eve-Architecten (die het bouwplan Villa Moderna heeft ontwikkeld in opdracht van een door de heer Broeks ingeschakelde ontwikkelaar) uiteengezet dat het bouwplan:

- strijdig is met het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004";
- niet voldoet aan de criteria om af te wijken van het bestaande gemeentelijke woningbouwprogramma;

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

- onder verwijzing naar een bijgevoegd (extern) stedenbouwkundig advies, om stedenbouwkundige redenen niet past in de omgeving ter plaatse;
- onder verwijzing naar een eveneens bijgevoegd advies van de Overijsselse welstandscommissie van "Het Oversticht" te Zwolle, strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Er is tot slot in deze brief in overweging gegeven om voor deze locatie te komen met een plan voor grondgebonden, levensloopbestendige woningen, afgestemd op de behoefte vanuit de recent door de raad vastgestelde woonvisie. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld hofjeswoningen of patiowoningen. Daarbij is nadrukkelijk vermeld dat het slechts een denkrichting is, waarbij ook een andere goede stedenbouwkundige invulling voor deze locatie denkbaar is. Verzocht is tevens om de zonder omgevingsvergunning geplaatste bouwboarden te (laten) verwijderen.

De gemeente heeft inmiddels een nieuwe visie voor het centrum van Nijverdal ontwikkeld, waarbij met name in (delen van) het kernwinkelgebied nog kansen voor hoogbouw liggen. Met hoogbouw buiten de centrumring moet uiterst terughoudend worden omgegaan. Enerzijds vanwege de beperkte vraag naar nieuwe appartementen en anderzijds vanwege het versterken van de stedenbouwkundige structuur ("krachtig" centrumgebied, "vriendelijke" randzone).

In het kernwinkelgebied zijn ontwikkelingen veelal alleen financieel uitvoerbaar in combinatie met hoogbouw in de vorm van woningen boven de op de begane grondlaag aanwezige commerciële functies.

Indien dergelijke ontwikkelingen ook buiten het kernwinkelgebied mogelijk worden gemaakt, worden dergelijke ontwikkelingen een bedreiging van de plannen en voor de beoogde kwaliteit in het centrum van Nijverdal. Als de relatief beperkte behoefte aan deze appartementen buiten het kernwinkelgebied wordt gerealiseerd, worden de juist in het kernwinkelgebied beoogde ruimtelijke kwaliteit en volumes niet meer gerealiseerd. Hierdoor stagneert de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied, hetgeen ongewenst wordt geacht. Buiten het kernwinkelgebied dient derhalve zeer terughoudend te worden omgegaan met nieuwe plannen voor hoogbouw.

Er zijn inmiddels ook ontwikkelaars met kennis van de markt, die zelf al bewust de keuze maken voor grondgebonden woningen (bijvoorbeeld de locatie van de voormalige Rabobank en de woningen aan de westzijde van het marktplein).

Tot slot herhalen wij nogmaals onze opmerking dat het vorenstaande nadrukkelijk niet wil zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn met het perceel van de indieners mits goed onderbouwd, waarbij moet worden voldaan aan de criteria zoals die zijn verwoord in onze uiteenzetting onder "vervallen wijzigingsbevoegdheid". Dit zal dan mogelijk worden gemaakt door middel van een afzonderlijke planherziening voor deze locatie.

Conclusie ad 2.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 3

De zienswijze van de heer Broeks luidt als volgt.

Inleiding

Gemeente Hellendoorn heeft het voornemen per (uiterlijk) 1 juli 2014 een besluit te nemen over de actualisering van het Bestemming Nijverdal Centrum 2014. Dit Bestemmingsplan Nijverdal

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Centrum is 8 maart 2014 ter visie gelegd, waartegen gedurende 6 weken bezwaren tegen deze zienswijze kunnen worden gemaakt, zoals staat vermeld in Hellendoorn Nieuwsblad.

Ten aanzien van de locatie Molenweg 23 ~ Smidsweg 57 (locatie Broeks) is aanleiding om de vanaf 2004 lopende plannen, in 2012 bijgesteld, voort te zetten en niet te laten frustreren door de persoonlijke visie van de wethouder. Locatie Broeks betreft een zichtlocatie waarbij, conform Bestemming Nijverdal Centrum 2004, de hoek markant en de hoogte 5 woonlagen dient te zijn, aflopend naar 3 lagen richting Smidsweg en 4 lagen richting Molenweg. Op deze locatie is het contingent 24 woningen, waarbij realisatie in de periode 2010-2015 plaats dient te vinden.

Historie

Op de locatie Molenweg 23 - Smidsweg 57 is vanaf 2003, vooruitlopend op Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004, door Bouwbedrijf Schothans B.V. een bouwplan ontwikkeld waarvoor destijds medewerking is verleend door de gemeenteraad. De chronologische gang van zaken is als volgt:

In november 2002 ontvangen bewoners van Nijverdal Centrum een uitnodiging van gemeente Hellendoorn om van 20 november tot 17 december 2002 om zienswijzen in te dienen welke kunnen leiden tot wijzigingen van het plan.

Op de bijbehorende plantekening (Kuiper Compagnons; 25-02-2002; gewijzigd 05-03-2002) staat locatie Broeks (VIII) aangeduid als woonbestemming met bouwklasse 4 (3 lagen + opbouw).

< bijlage 1 >

In het persoonlijk schrijven d.d. 28 februari 2003 van Gemeente Hellendoorn (R.J. ten Broeke) wordt bevestigd dat maximaal 24 appartementen met 4 bouwlagen langs de Molenwegzijde afbouwend 3 langs de Smidswegzijde, waarbij de 4e bouwlaag wat terugliggend, de hoofdrichting Molenweg is en de hoeksituatie een 5e bouwlaag met terugliggend penthouse toestaat.

< bijlage 2 >

De zienswijze

Met betrekking tot het uitgangspunt 4 Overig gebied van de nota Hoofduitgangspunten t.a.v. Bestemming Nijverdal Centrum 2014 wordt als "Functionele invulling" aangegeven: Bestaande functies wonen, werken etc. bestemmen conform gemeentelijke standaard Stationsgebied zuid, de inrichting positief bestemmen en m.b.t. "Bouwvolume":

Een bouwklasse bij het bestaande volume.

Standpunt indiener

Op 17 mei 2010 stuurt Gemeente Hellendoorn m.b.t. locatie Smidsweg/Molenweg de inventarisatie over de woningbouwplanning 2010-2015. Op 21 mei 2010 levert de heer R. Broeks het Antwoordformulier woningbouwplanning persoonlijk in (na correctie locatie naar Smidsweg/Molenweg) voor nagenoeg 10096 de bouwperiode 2010-2012 zal zijn. De heer R. Broeks ontvangt van Gemeente Hellendoorn op 27 mei 2010 verzonden de ontvangstbevestiging (reg.nr. 10INK03868).

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

< bijlage 3 >

Buiten de initiatiefnemers om heeft Gemeente Hellendoorn de contingenten ambtelijk doorgeschoven tot na 2020, vermoedelijk door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012. Voorbarig, misplaatst en volledig onterecht omdat de eigenaar direct het initiatief heeft genomen om met een andere ontwikkelaar uiterlijk in 2015 tot realisatie te komen van een aangepast en niet met bestaand aanbod concurrerende planontwikkeling te komen.

Indiener, locatie-eigenaar de heer R. Broeks, kan zich niet vinden in de zienswijze dat gepoogd wordt de uitgangspunten van Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004 en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, toezeggingen en rechten zonder ruggespraak en lopende het planproces worden teruggedraaid, terwijl Woonvisie 2012 (07-2012) en de daarop volgende Aanvullende Woonvisie 2012 (12-2012) ruimte laat om bouwplannen niet in de kiem te smoren en gedurende 24 maanden (t/m 12-2014) rechten behouden blijven om recht op aanspraak op planschade te vermijden.

Door Bestemming Nijverdal Centrum 2004 niet te respecteren, eerdere communicatie waaruit de rechten om 24 woningen te mogen realiseren op persoonlijke gronden worden genegeerd, is sprake van willekeur en onbehoorlijk bestuur.

Op 5 maart 2009, gedurende de fase dat het bouwplan van Schothans loopt, tekent de heer R. Broeks de verkoopovereenkomst met de Gemeente Hellendoorn (R.J.P. Willemsen) voor de levering van 21m1 waarbij onder punt 10 expliciet wordt opgenomen dat "Voor de herontwikkeling van de locatie, waarvan het perceel van de verkoper deel uitmaakt, zal de gemeente, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, met voortvarendheid meewerken aan de noodzakelijke wijziging ex. Artikel 3.6 Wro van het bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 en vervolgens aan de verlening van de vereiste bouwvergunning. "

< bijlage 4 >

Gemeente Hellendoorn informeert op 1 december 2008 de bewoners over de aanpassingen op de kruising. Daarbij is wederom het volumineuze appartementencomplex Palthehof gepresenteerd waartegen geen bezwaar mogelijk was. In de bijlage zijn de contouren van de beoogde nieuwbouw weergegeven. De kruising is aangepast/afgestemd op de voorgenomen nieuwbouw. Daarom heeft de gemeente ook geen onderzoek gedaan naar trillingen en de gevolgen die daaruit voortvloeien.

< bijlage 5 >

Op 6 april 2009 wordt de akte van levering gepasseerd bij Van Kaam Kemp Snijders Netwerk Notarissen waarvan de koopovereenkomst van 5 maart 2009 deel uitmaakt. Indien uit de Notariële overeenkomst tussen de heer R. Broeks en Gemeente Hellendoorn de aankoop van 21m2 grond door Gemeente Hellendoorn in 2009 van eigenaar R. Broeks wel tot realisatie mag leiden tot de aanleg van de kruising, maar dat de bij akte toegezegde voortvarende medewerking aan de planontwikkeling door Gemeente Hellendoorn wordt genegeerd en geblokkeerd, dan bevoordeelt Gemeente Hellendoorn zich eenzijdig en onterecht ten koste van de burger de heer R. Broeks.

< bijlage 6 >

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Indien de ontwikkeling op mijn locatie niet conform eerdere toezeggingen en afspraken mag worden doorgezet en stel ik Gemeente Hellendoorn aansprakelijk voor de schade, gederfde opbrengst en alle daaruit voortvloeiende en ontstane kosten.

De heer R. Broeks, zal ontbinding van deze transactie verlangen en teruglevering van de grond in de oorspronkelijke staat, omdat de gewijzigde ligging van de weg tot te grote overlast leidt door trillingen, lekkage, verzakking m.b.t. de huidige woonsituatie. De heer R. Broeks heeft deze overlast niet eerder gemeld omdat hij er mocht verwachten dat afspraken conform de Notariële overeenkomst en de onderliggende overeenkomst zouden worden nagekomen.

Als de Gemeente Hellendoorn volhardt in haar obstructie kan de heer R. Broeks niet anders dan noodgedwongen schade te gaan claimen. De schade aan het pand is niet te overzien en wordt in een later stadium behandeld en de aansprakelijkheidstelling wordt uit handen gegeven aan een jurist respectievelijk deskundige.

Reden bezwaar tegen de zienswijze in het plan Bestemming Nijverdal Centrum 2014 met betrekking tot locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 Nijverdal

De heer R. Broeks is eigenaar van de locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 in Nijverdal en ondervindt bovenmatig veel hinder van de verkeersintensiteit direct langs zijn woning.

Geschiedenis

De heer R. Broeks heeft op 21 mei 2010 aangegeven dat zo mogelijk voor 2012 gestart gaat worden met de bouw.

< zie ook bijlage 3 >

Door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012 (zowel in tijd als proces slepend) diende een andere ontwikkelaar een meer op de actuele omstandigheden een bouwplan op te stellen. Gemeente Hellendoorn heeft het bouwplan van Schothans gesteund en tot op het moment van faillissement nooit aangedragen dat het een te grootschalig project is.

< bijlage 7 >

Door de heer R. Broeks niet te informeren over de voorgenomen standpunten (vermoedelijk vooruitlopend op bestemming Nijverdal Centrum 2014 en gedragen door de persoonlijke visie van wethouder Th. Ten Have) en tevens niet te informeren dat de contingentering ongevraagd en zonder bericht aan de heer Broeks, zomaar is doorgeschoven naar voorbij 2020, lijkt sprake van willekeur, ongelijke behandeling en uitvoering van wensdenken.

De heer Broeks heeft in 2012, door Solide Ontwikkeling -direct na het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V.- gelegenheid te geven tot het ontwikkelen van een marktconform bouwplan waarvoor belangstelling blijkt uit besprekingen met de makelaar en potentiële kopers, aangegeven dat herontwikkeling op zijn locatie een vanzelfsprekendheid is.

< bijlage 8 >

De heer R. Broeks woont al vele jaren op deze locatie en heeft, tot aan de gewijzigde loop van de weg, direct langs zijn woning, geen hinder ondervonden van geluid en trillingen van het verkeer. Naar aanleiding van de start van de verkeer- en treintunnel in Nijverdal diende eerst ook de

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

verkeerssituatie op de kruising Molenweg-Smidsweg te worden gewijzigd. Daarvoor was 21 m² van de grond van R. Broeks benodigd en is daarvoor op 5 maart 2009 de koopovereenkomst getekend.

< zie ook bijlage 6 >

De heer R. Broeks heeft voortvarend meegewerkt eerder geleverd dan wettelijk gebruikelijk is i.v.m. tijdsdruk van Gemeente Hellendoorn door de start van het Combiplan. In de Notariële overeenkomst wordt aangegeven dat Gemeente Hellendoorn voortvarend zal meewerken aan het verlenen van de benodigde vergunningen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is Gemeente Hellendoorn reeds akkoord gegaan met het door Bouwbedrijf Schothans voorgelegd bouwplan.

In de Notariële overeenkomst is daarom eveneens opgenomen dat Gemeente Hellendoorn voortvarend mee zal werken aan de ontwikkeling en realisatie van de planontwikkeling. Deze betrof destijds het bouwplan Palthehof van Schothans, deels op het perceel van R. Broeks met een hoogte van 18,75m¹.

< zie ook bijlage 7 >

Destijds zijn enige maatregelen getroffen om de geluidsoverlast te verminderen door plaatsing van dubbel glas. Omdat de bouwplannen niet lang op zich zouden laten wachten en het pand zou worden gesloopt, nam de heer R. Broeks er destijds voor de korte termijn genoeg mee. Op de locatie van R. Broeks mogen, conform schriftelijke bevestiging en binnen de Bestemming Nijverdal Centrum 2004, 24 appartementen worden gebouwd met een hoogte van 3 lagen aan de Smidsweg, 5 lagen op de kop en 4 lagen aan de Molenweg en parkeren op eigen terrein (kelder). De overlast zou tijdelijk zijn en het pand wordt gesloopt om plaats te maken voor appartementen. Het bestaande pand voldoet al lang niet meer aan de eisen van deze tijd en herstel is zeer kostbaar.

Door het faillissement van Schothans in 2012 zag de heer R. Broeks zich genoodzaakt om per direct de planontwikkeling aan Solide Ontwikkeling B.V. over te dragen. De uitgangspunten conform Bestemming 2004 en de beschikbaarheid van 24 contingenten is reden om de locatie aan Solide Ontwikkeling te verkopen. Deze ging voortvarend te werk en startte met de verkoop in april 2013 van een meer bij de economische omstandigheden passend bouwplan (geen 24 maar 17 appartementen, 15.00m¹ hoog en minder prominent).

< zie ook bijlage 8 >

Omwille van de bereidheid om voortvarend mee te werken heeft de heer R. Broeks op voorhand fysiek 1 oprit laten vervallen en heeft hij bij Notariële overeenkomst per 05-2013 zijn locatie verkocht en zijn -op basis van de beoogde nieuwbouw- door de gemeente bomen op de eigen grond van Broeks geplant. Het door Gemeente Hellendoorn onmogelijk maken van het nakomen van deze overeenkomst leidt tot gevolgschade waarvoor Gemeente Hellendoorn, door haar wijze van handelen, aansprakelijk is indien de heer R. Broeks zijn op het verleden gebaseerde rechten niet zou kunnen nakomen.

Belemmering

In plaats van een voortvarende medewerking pleegt Gemeente Hellendoorn, in de persoon van wethouder Th. Ten Have, obstructie door dit initiatief in de kiem te willen smoren, tegen geïnteresseerden te zeggen dat dit plan niet doorgaat en dat zij vindt dat er slechts plaats is voor 7 grondgebonden woningen. Wethouder Ten Have toont op geen enkele wijze begrip en negeert

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

eerdere afspraken.

Haar standpunt is een persoonlijk standpunt en getuigt van een doordrukken tegen afspraken uit het verleden in. Tegen haar standpunt wordt, bij de ter visielegging van Bestemming Nijverdal Centrum 2014, bezwaar aangetekend.

Tijdens de bespreking met een op voorspraak van mevrouw Th. Ten Have stedenbouwkundige, de heer C. Grit, is de (on)mogelijkheid van 7 woningen aan de orde geweest, is aangegeven dat indien parkeren op eigen terrein wordt geregeld en sprake is van appartementen, 14 woningen mogelijk zijn en is gevraagd een impressie met dorps karakter aan te leveren en de lokale politiek te informeren. Uiteindelijk sluit de bespreking met de discussie dat de beeldtaal van 7 verticale woningen (3-4 lagen) niet afwijkt van 3-4 lagen horizontale woningen. De heer R. Beusink vraagt de heer Grit of sprake is van leeftijdsdiscriminatie? Dat was niet aan de orde. Indien parkeren in een kelder plaats vindt dan zou 14 appartementen kunnen, mits politiek gedragen.

De mogelijkheid om 7 woningen te bouwen op locatie Broeks is niet realistisch omdat een dergelijk plan juist concurreert met bestaande plannen, privacy en parkeren een grote belemmering is, de verkoopbaarheid daardoor negatief wordt beïnvloed, en zodoende economisch niet haalbaar is.

< bijlage 9 >

Beoordeling ad 3

Voor ons commentaar verwijzen wij naar onze uiteenzetting hiervoor onder "Algemeen: vervallen wijzigingsbevoegdheid" en in aanvulling hierop naar onze beoordeling van de zienswijze onder ad 2 van de directie van Solide Ontwikkeling B.V.

Conclusie ad 3

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4

De zienswijze van de Gasunie, transport services luidt als volgt.

Belang

In het plangebied ligt onze gastransportleiding N-557-35-KR-002 t/m 003.

Planregels

Voorrangsbepaling

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding – Gas' maakt hier deel van uit. Wij verzoeken u daarom het artikel 'Leiding – Gas' zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt. U kunt hiervoor gebruik maken van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' voorrang krijgt."

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Geen beoordelingsvrijheid

De door u opgenomen afwijkmogelijkheid van de bouwregels (artikel 16.3 punt a en artikel 16.4 punt c, eerste bullet) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen beoordelingsvrijheid.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om artikel 16.3 punt a en artikel 16.4 punt c, eerste bullet van de planregels als volgt aan te passen:

“de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten”.

Schriftelijk advies

Om misverstanden te voorkomen verzoeken wij u in artikel 16.3 punt b en artikel 16.4 punt c tweede bullet te vermelden dat vooraf schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder.

Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Naar onze mening zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden in artikel 16.4 punt a onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Wij verzoeken u daarom artikel 16.4 punt a aan te vullen met de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning:

- het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Aan de genoemde werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 16.4 punt b kan nog worden toegevoegd:

- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Tot slot

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijzigingen voor te leggen en kan desgewenst contact worden opgenomen voor een nadere toelichting.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Beoordeling ad 4.

Wij hebben over de gasleiding via e-mail overleg gevoerd met de Gasunie. Dit overleg betrof in het bijzonder een aantal verlegde delen van de onderhavig gasleiding. Daarnaast hebben wij overleg gevoerd met de Regionale Brandweer in het kader van externe veiligheid over ondermeer deze gasleiding. Hieruit is geconcludeerd dat er op dit moment geen ontwikkelingen zijn voorzien binnen de invloedsfeer van de betreffende gasleiding. Mocht dat op enig moment wel het geval zijn, dan zal dat geregeld worden door middel van een separate planherziening waarbij ook gekeken zal worden naar de bescherming van deze gasleiding.

Niettemin hebben wij geen bezwaar tegen een verduidelijking van de planregels zoals door de Gasunie voorgesteld.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u om de zienswijze van de Gasunie gegrond te verklaren, de planregels op de door de Gasunie aangegeven onderdelen aan te passen en het bestemmingsplan op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Ad 5

De zienswijze van de Vereniging van Vrijwilligers in de Archeologie, Afdeling 19 Twente en (het bestuur van) Stichting Amateurarcheologie Twente luidt als volgt.

De Stichting Amateurarcheologie Twente en de AWN afdeling Twente zien zich genoodzaakt een zienswijze in te dienen bij het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Centrum.

In de archeologieparagraaf van het betreffende plan wordt gesteld dat er overleg heeft plaatsgehad met de Provincie en dat er gekeken is naar de IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden). Hierop is echter het betreffende gebied niet gekarteerd.

Dat wil zeggen dat er geen gegevens op deze kaart voor het betreffende gebied bekend zijn en zegt niet dat er geen archeologische waarden in het gebied aanwezig kunnen zijn.

Navraag bij het Oversticht, mevrouw Suzan Wentink, leverde op dat er in ieder geval niet met haar overleg is geweest en de vraag is dan ook, met wie dan wel van de Provincie Overijssel overleg is gepleegd.

Een tweede argument is een veronderstelling, namelijk dat de ondergrond in het plangebied geroerd is en archeologisch daarom niet (meer) interessant.

Waar deze veronderstelling op gebaseerd is wordt niet vermeld.

Het wil in ieder geval niet zeggen dat de ondergrond van het gehele gebied geroerd is tot grotere diepte en dat archeologische sporen daarom niet meer in ongeroerde staat kunnen worden aangetroffen. Bij grotere bouwprojecten binnen het centrumgebied zal zeker archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden alvorens eer/dergelijk plan goed te keuren.

We zijn zo nodig bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Beoordeling ad 5.

Op dit moment worden in het voorliggende gebied geen ontwikkelingen voorzien. Mochten er op enig moment wel in een grote bouwontwikkeling worden voorzien waarbij archeologische mogelijk belangen gaan spelen, dan zal op dat moment via een herziening van het bestemmingsplan in de planregels rekening worden gehouden met archeologische belangen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

De ingebrachte zienswijze brengt oprecht tot uitdrukking dat de bewoordingen in het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de aandacht voor de zorgplicht voor het archeologische bodemarchief in dit geval (te) mager verwoord overkomt.

In de gekozen bewoordingen is daarmee de essentie van datgene wat de gemeente extra heeft onderzocht, niet beschreven. Dat had in deze niet mogen gebeuren. We zijn het dan ook met de indieners van de zienswijze eens dat de IKAW in dit thema (Archeologie) voor dit plangebied, waarbij het gaat om nog relatief vrij jong stedelijk gebied, geen gegevens geeft.

Aanvullend hierop (op de tekst onder 7.8 van de plantoelichting) behelst het plangebied een dicht bebouwd stedelijk gebied waarin zich de laatste 65 jaren veel veranderingen en daarmee vele situaties van roeren van de ondergrond hebben voor gedaan. Vrijwel alles is "op de schop" geweest.

Daarbij komt het bijzondere van dit (plan)gebied. De grondslag binnen het plangebied betreft een uitloper van de flankzone van de Heuvelrug richting in het beekdalgebied van de Regge. De toegepaste funderingstechnieken in deze streek behelzen daarbij van oudsher zogenaamde funderingen op staal. Dat wil zeggen funderingen vanaf de vaste, draagkrachtige ondergrond.

Kenmerkend voor het bouwen op de vaste draagkrachtige ondergrond in beperkt hellinggebied is, dat het funderen in de regel gebeurt vanuit een gecreëerd horizontaal vlak. Anders verwoord, wil dat zeggen dat voor de aanleg van de funderingen in de regel behalve voor de oostgevel, meer dan tot op de vaste grond werd uitgegraven om het horizontale vlak te kunnen vormen, waarop vervolgens gefundeerd werd. Het vertrekpunt voor de vaste grond is dan de oostelijke kant van het pand.

Kortom in de regel heeft elk pand binnen dit plangebied een vaste grond die dieper ligt dan de historische vaste grond. De vervangende nieuwbouw van de afgelopen 10-20 jaar is daarnaast veelal samengegaan met herprojectie (verschuiving) en/of met de bouw van een kelder of parkeergarage.

Voorts hebben we bij de verkenning van datgene wat nodig kon zijn in het kader van deze zorgplicht, rekening moeten houden met het gegeven dat het centrum van Nijverdal ernstig te leiden heeft gehad van oorlogsbombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Grote delen van het centrum zijn hierdoor destijds weggevaagd, het puin werd nadien afgevoerd naar wegen in het landelijke gebied.

Tot slot hebben we moeten constateren dat alle VV / EV bestemmingen te maken hebben met een overmaat aan kabels en leidingen, rioleringen, water infiltratie pakketten et cetera, wat - zeker de laatste 50 jaren - regelmatig onderhevig is geweest aan veranderingen, vernieuwing en verleggen. Dit alles is samengegaan met vele malen van vergravingen en dienovereenkomstige roeringen van de ondergrond ter plaatse. In dit plangebied zelfs zodanig dat het belangrijke thema groen in dit stedelijke gebied voortdurend een gevecht om de ruimte is met de beperkingen die uitgaan vanwege de ligging van kabels en leidingen, riolen etc.

De hiervoor aangeduide herprojectie van de nieuwe gebouwen die volgend zijn geweest op de sloop van de wederopbouw heeft ook tot gevolg, dat vele van de thans niet bebouwde gebieden met veelal de bestemming VV (Verkeer en Vervoer) in de vrij jonge geschiedenis van Nijverdal ook eerder bebouwd zijn geweest, dus dieper zijn gefundeerd dan de vaste grond en vanwege de sloop en de veranderende functie, nog weer verder geroerd zijn geraakt

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Het geheel overziende betekent dit, dat alle feiten wijzen op het overwegend geroerd zijn van de ondergrond, waarbij de hellingsituatie van het plangebied, op veel plekken automatisch meer aanlegdiepte vergde dan normaliter gebruikelijk is in vlakgebied. In die situatie, met vele van oudsher roerende factoren van de ondergrond, is het in rede onverantwoord c.q. onnodig om kosten te maken voor vóóraf uitgevoerd archeologisch onderzoek vanwege geen tot minimale verwachtingswaarde qua archeologie.

De zorgplicht is daarmee niet extra te dienen. Daarbij komt dat indien een gemeente in een situatie als deze ongemotiveerd, dus tegen de feiten in, over zou zijn gegaan tot archeologisch onderzoek, het maatschappelijke draagvlak ernstige schade zou oplopen voor onderzoek in andere plangebieden waar de zorgplicht voor het archeologische erfgoed juist wel reële verwachtingssituaties geeft.

De zienswijze die in deze speelt, geeft echter wel aan dat elke situatie z'n eigen argumenten kent en die dan ook in de planbeschrijving correcte aandacht verdienen. De specifieke argumenten die gelden voor het plangebied Nijverdal Centrum blijken van dien aard dat daarvoor de provinciale archeoloog bij het Oversticht niet geconsulteerd hoefde te worden. De ingebrachte zienswijze leert de gemeente wel dat het beter was geweest het Oversticht te informeren evenals de lokale Historische Kring Hellendoorn Nijverdal en de Vereniging van Vrijwilligers in de Archeologie.

Resumerend betekent dit dat de door de gemeente getrokken conclusie dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, aanvulling en verbetering behoeft.

Deze nadere onderbouwing is met vorenstaande tekst zorgvuldiger verwoord.

Vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan (via een aanvulling van de planregels danwel aanpassing van de verbeelding), is echter niet aan de orde.

Wel blijft net als in andere plangebieden, de noodzaak om alert te zijn op onverwachte archeologische situaties van kracht.

Wij zullen de plantoelichting op het aspect archeologie met vorenstaande tekst aanpassen.

Conclusie ad 5.

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting voor het aspect archeologie met vorenstaande opmerkingen aan te vullen.

Ad 6

De zienswijze van de eigenaren van Molenweg 11 t/m 17 luidt als volgt.

Middels deze brief willen wij bezwaar indienen tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheden en contingenten voor Molenweg 11 t/m 17 te Nijverdal, zoals door de gemeente aangegeven in een schrijven van 13 januari 2014 met kenmerk 14UIT00461 en de tervisielegging in het Hellendoorn Journaal van 8 maart 2014.

Dit schrijven gebeurt namen alle bewoners I eigenaren van Molenweg 11 t/m 17; De heer D. Imhof & de heer H. Imhof namens Molenweg 11, de heer M. Konijnenbelt namens Molenweg 13, de heer H. Roelofs namens Molenweg 15 en de heer J. Stegeman namens Molenweg 17. Verder te noemen "eigenaren Molenweg 11 t/m 17".

Door middel van een chronologische beschrijving van schriftelijke toezeggingen, mondelinge afspraken en gebeurtenissen in de periode 2000 tot heden willen de eigenaren van de Molenweg 11 t/m 17 dit bezwaar onderbouwen opdat we met de gemeente Hellendoorn tot een wederzijds

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

aanvaardbare oplossing kunnen komen.

- 1999/2000: op de hoek Molenweg/ Rijssensestraat start de ontwikkeling voor project Noordkamp.
- In een hoorzitting op 24 juli 2000 inzake de inspraakprocedure betreffende project Noordkamp geeft wethouder Das aan dat "...verdere ontwikkelingen ter plaatse niet zijn uitgesloten. Per slot van rekening zal het centrum van Nijverdal verstedelijken en dit is niet tegen te houden." (zie bijlage 1.)
- Dit is conform het beeldkwaliteitsplan van 1999 waarin staat; een verstedelijking van het centrumgebied in Nijverdal. Daaronder vallen ook de 4 woningen Molenweg 11 t/m 17: en in de plaats van de strook woningen aan de Molenweg (11 t/m 17), kan eventueel een nieuwbouwproject worden gerealiseerd, waarbij uitgegaan van gemengde bebouwing, klasse 6." (zie bijlage 2.)
- Advocaat S Notariskantoor Nysingh Dijkstra De Graaf, de heer Knoop dient op 3 oktober 2000 namens Exploitatiemaatschappij Stegeman Noetsele BV (tegenwoordig Stegeman Hulsen BV) een bezwaar in tegen project Noordkamp (zie bijlage3) op basis van het ontbreken van planologische en praktische inpassing tussen project Noordkamp en de directe omgeving (specifiek Molenweg 11 t/m 17). De eigenaren Molenweg 11 t/m 17 zien goede mogelijkheden om op de locatie van hun 4 woningen een plan te ontwikkelen. Hiervoor is destijds een situatieschets gemaakt van 16 appartementen (zie bijlage 4).
- De Heer Knoop benadrukt dit in een hoorzitting (d.d. tussen 3 oktober en 7 november 2000) ten overstaan van wethouder de heer J. Das. De bezwaren zullen worden wegenomen bij toestemming van de Gemeente voor de ontwikkeling van het plan. 7 november 2000 wordt dit door wethouder de heer J. Das bevestigd aan de Heer Knoop (zie bijlage 5 en 6).
- Parallel aan dit traject heeft de heer G. Imhof (Molenweg 11) een bezwaar lopen tegen project Noordkamp, inzake een erfgranscorrectie de bouw van een dubbele garage en het behoud van de molen. 21 augustus 2001 wordt tussen Planoform en de heer G. Imhof een overeenkomst gesloten middels een notariële acte van notaris Mr. Bulthuis te Hardenberg.

Dossiernummer: 2001D1240RBJS

In deze overeenkomst is ook de erfdienstbaarheid opgenomen. Deze kan in geval van een ontwikkeling op Molenweg 11 t/m 17 worden uitgebreid ten behoeve van deze ontwikkeling,

waarin de erfdienstbaarheid niet alleen van toepassing is op Molenweg 11 maar ook voor Molenweg 13,15, en 17 overeenkomstig de geplande bestemming van deze percelen (zie bijlage 7).

Daarnaast wordt tussen de heer Imhof en Planoform overeengekomen dat "er op bepaalde plekken tussen project Noordkamp en Molenweg 11 geen boomaanplant van bomen zal plaatsvinden in verband met problemen bij verdere ontwikkeling van de Molenweg." (zie bijlage 8).

Met betrekking tot de ontwikkeling van het plan op Molenweg 11 t/m 17 heeft de heer G. Imhof destijds aangegeven eerst de realisatie van project Noordkamp (en de daarbij verworven rechten ten behoeve van de grenscorrectie, een nieuw te bouwen dubbele garage en behoud van de molen) te willen afwachten alvorens stappen te zetten in de ontwikkeling.

Aangezien de heer G. Imhof een van de 'kartrekkers' is geweest in het traject wordt dit gerespecteerd door de eigenaren van Molenweg 13 t/m 17.

- In 2003 starten de heer R. Broeks en Bouwbedrijf Schothans met de ontwikkeling van een plan op de Hoek Molenweg/Smidsweg. In 2003 vraagt de gemeente Hellendoorn de

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

heer R. Broeks of Schothans dit plan nog niet op de markt te brengen ten goede van project Nieuw Dunant. Na toezegging in 2006 vervolgen de heer R. Broeks en Schothans het traject van ontwikkeling.

- Bestemmingsplan 2004 neemt de wijzigingsbevoegheden en contingenten over. In 2006/2007/2008 leiden voorbereidingen van de heer R. Broeks en Schothans tot de ontwikkeling van De Palthehof op de locatie van Broeks en Molenweg 11 t/m 17. Eind 2009/begin 2010 doet de gemeente Hellendoorn wederom een verzoek aan Schothans om het plan De Palthehof nog niet op de markt te brengen in verband met concurrerende projecten
- in Nijverdal. Voor bewijsstukken hiervan kunnen wij verwijzen naar de bezwaarschriften van de heer R. Broeks en de heer Beusink van Solide Ontwikkeling BV.
- Schothans gaat mei 2012 Failliet. De heer R. Broeks gaat vervolgens direct op zoek naar een andere partij. Solide Ontwikkeling BV maakt een nieuw plan voor de locatie Broeks.

In bovenstaande opsomming blijkt dat er meerdere toezeggingen zijn gedaan ten goede van de eigenaren van Molenweg 11 t/m 17. Daarnaast realiseren wij ons dat er gedurende een periode van enkele jaren geen vorderingen zijn gemaakt in de richting van de ontwikkeling van een plan. Ook de economische situatie van de laatste jaren maakt een ontwikkeling niet makkelijker. Toch willen wij als eigenaren van Molenweg 11 t/m 17 de wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende 16 contingenten behouden zoals deze met veel moeite, kosten en met medewerking van advocaat de heer Knoop is verworven en is toegezegd op 7 november 2000 door wethouder de heer J. Das.

De huidige marktsituatie en het voornemen van de gemeente Hellendoorn om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen hebben de eigenaren van Molenweg 11 t/m 17 tezamen met de heer Broeks en de heer Beusink zelfs doen bewegen om opnieuw over de eventuele mogelijkheden van ontwikkeling na te denken. Een plan welke aansluit bij de behoefte van de markt en past in huidige maatschappij. Bijvoorbeeld in de richting van appartementen in combinatie met woon-zorg of levensloopbestendigheid sluit hier goed op aan, naar onze mening. Daarnaast zouden we graag weer lokale (bouw)bedrijven aan het werk zien in Nijverdal ten goede van de lokale werkgelegenheid. Burgemeester Raven spreekt in de Twentse Courant Tubantia van 28 maart 2014 over "de terugtrekkende overheid, die graag meer taken en verantwoordelijkheden bij de burger wil neerleggen..." (zie bijlage 9). Dit is een kans om daarmee te beginnen!

Tenslotte willen wij graag ingaan op het schrijven van de gemeente Hellendoorn van 13 januari 2014 met kenmerk 14 UIT00461 waarin de gemeente aangeeft de wijzigingsbevoegheden te willen schrappen. Er worden een aantal uitzondering beschreven. "Wanneer een initiatief de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt en/of een gemeentelijk belang dient, bijvoorbeeld een kans om een 'rotte plek' te ontwikkelen" Molenweg 11 t/m 17 (eventueel de locatie Broeks) komen hier, naar onze mening, zeker voor in aanmerking.

Als eigenaren van Molenweg 11 t/m 17 zien wij in bovenstaande voldoende argumentatie om de wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende 16 contingenten te behouden. Deze beslissing geeft ons de ruimte en mogelijkheid om tot een fraaie, marktconforme ontwikkeling te komen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Beoordeling ad 6.

Voor ons commentaar op deze zienswijze, verwijzen wij allereerst naar onze uiteenzetting hiervoor onder "Algemeen: vervallen wijzigingsbevoegdheid" en in aanvulling hierop naar onze beoordeling van de zienswijzen onder ad 1 t/m ad 3.

Wij herhalen tot slot nogmaals onze opmerking dat het vorenstaande nadrukkelijk niet wil zeggen, dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn met het perceel van de indieners mits goed onderbouwd, waarbij moet worden voldaan aan de criteria zoals die zijn verwoord in onze uiteenzetting onder "vervallen wijzigingsbevoegdheid".

Conclusie ad 6.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 7

De zienswijze van de heer Roerink luidt als volgt.

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" ter inzage. Ik zie mij vanwege de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan genoodzaakt om bij deze een zienswijze in te dienen. Hiermee geef ik vervolg aan het betoog dat de heer Rumathé tijdens de raadscommissievergadering van 9 april jongstleden namens mij gehouden heeft.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de status van het perceel Rijssensestraat 80-02, wijzigt ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004". Het perceel valt niet langer onder het kernwinkelgebied, maar wordt aangeduid als "overig gebied". Bovengenoemd perceel is in 2005 door mij aangekocht. We hebben het perceel gekocht, omdat er bij mijn vrouw MS was gediagnosticeerd. Om die reden wilden we een gelijkvloerse woning in de directe omgeving van het centrum, in verband met haar beperkte mobiliteit. Doorslaggevende reden om het perceel te kopen was de toezegging dat er een dakterras gerealiseerd mocht worden op de aanbouw van het huis, zeker gezien het feit dat er daarnaast geen (of nauwelijks) mogelijkheid is om buiten te zitten.

Zowel in 2007 als in 2011 hebben we een vergunning aangevraagd voor het realiseren van het dakterras. Deze vergunningsaanvragen zijn beide malen afgewezen door de gemeente Hellendoorn, met als reden dat het in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan (zie bijlagen 1 en 2). In 2011 is wel aangegeven dat de aanvraag als afwijking behandeld kon worden. Echter vanwege de expliciete vermelding dat er een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente gesloten zou moeten worden, heb ik hier toentertijd vanaf gezien.

Wij hebben geconstateerd dat het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" niet voorziet in de mogelijkheid om een dakterras te mogen realiseren. Hiertegen bestaan onzerzijds grote bezwaren. Ter verduidelijking wil ik benadrukken dat het niet om een omvangrijke constructie gaat. Het enige dat ik voor ogen heb, is de mogelijkheid om met mijn vrouw buiten te kunnen zitten. Het totaal oppervlakte van het dakterras bedraagt slechts +/- 40 m² (zie bijlage 3). Er is een beperkte afscheiding nodig van 1 á 1,50 meter hoogte, om zowel de privacy van de burens, als de veiligheid voor onszelf te garanderen (zie bijlage 4). De aanleg van ons dakterras leidt ons inziens dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden. Tevens zal het dakterras vanaf de Rijssensestraat niet zichtbaar zijn en vanaf de Schansertweg niet of nauwelijks, van eventuele verstoring van het straatbeeld of iets dergelijks kan dan ook geen sprake zijn (zie bijlage 5).

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Daarnaast is er recent wel goedkeuring verleend aan een soortgelijke constructie, als door ons gewenst, aan de Smidsweg 110. Dit perceel ligt net buiten het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004" en is daarom naar mijn mening goed te vergelijken met de status van mijn eigen perceel in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij deze wil ik u dringend verzoeken in het vast te stellen bestemmingsplan rekening te houden met bovenstaande.

Uiteraard ben ik te allen tijde bereid om één en ander in een mondeling gesprek toe te lichten.

Beoordeling ad 7.

Ook in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" lag het perceel Rijssensestraat 80-2 te Nijverdal niet in het kernwinkelgebied! In dat bestemmingsplan had het perceel namelijk de bestemming "Gemengde doeleinden".

Gedurende lange tijd was op de locatie Rijssensestraat 80-1 en 80-2 te Nijverdal een detailhandel (Schipper's warenhuis gevestigd) gevestigd en naderhand Steggink Naaimachines.

Toen het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" werd vastgesteld, stond het pand leeg. Om die reden is destijds wel de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend, echter zonder de medebestemming voor detailhandel. Ook toen was het gemeentelijke beleid er al op gericht al om detailhandel zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in het kernwinkelgebied. In 2006 is voor deze locatie, via een buitenplanse vrijstelling (artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, oud) en een bouwvergunning door de gemeente medewerking verleend voor het realiseren van een woning van het type "twee-onder-een-kap".

Deze woningen liggen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan in het als "overig gebied" getypeerde gebied, in welk gebied drie belangrijke typen van bestemmingen aanwezig zijn. Namelijk "Gemengd", "Maatschappelijk" en "Wonen". Omdat het hier concreet gaat om een woning, is in het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" de bestemming "Wonen-1" toegekend.

Op zich is het gebruik van het dak van het bijgebouw als terras niet strijdig met de toegekende woonbestemming. Het gaat hier echter met name om het aanbrengen van een gewenste, het terras afscherpende schutting c.q. hekwerk rondom het terras. Deze is omgevingsvergunningplichtig en kan niet bij recht worden verleend, maar uitsluitend via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Omdat een dakterras privacygevoelig is (met het oog op de privacybelangen van de naaste burens), zijn voor de gewenste afscherpende schutting/hekwerk rond het terras onder andere relevante bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van belang op grond waarvan de afscherpende schutting rondom het terras pas mag worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 2m¹ tot de perceelsgrens.

Uit door de heer Roerink zelf aangeleverde correspondentie d.d. 30 september 2011, nummer ogv.000621 blijkt dat de gemeente destijds, onder de in deze brief aangegeven nadere voorwaarden, in principe bereid was om een omgevingsvergunning voor het realiseren van deze afscherpende schutting op het dakterras te verlenen, mits de heer Roerink een overeenkomst met de gemeente zou aangaan, inhoudende dat eventueel door de gemeente uit te betalen planschadevergoedingen, voor zijn rekening zouden komen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

De heer Roerink was destijds niet bereid om deze planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan. Daarom is er destijds geen omgevingsvergunning verleend.

In principe is de situatie op basis van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor het Centrum van Nijverdal niet anders. Vanwege de privacygevoeligheid, is de gemeente niet bereid om de realisering van deze schutting voor een dakterras ter plaatse bij recht - dat wil zeggen rechtstreeks in het bestemmingsplan - mogelijk te maken. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, is de gemeente in staat om per concreet geval belangen af te wegen; tevens zou een omgevingsvergunning bij recht de mogelijkheden van de naaste burens om daartegen bezwaar, beroep of hoger beroep aan te tekenen, beperken. Ook heeft de gemeente in geval van een bij recht te verlenen omgevingsvergunning niet meer de mogelijkheid om daardoor veroorzaakte planschade op de heer Roerink, als direct belanghebbende, te verhalen.

De gemeente is nog steeds bereid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor de realisering van een afschermdende schutting rondom het dakterras, mits onevenredige aantasting van de privacy van de naaste burens wordt voorkomen door naleving van de bepalingen ter zake uit het Burgerlijk Wetboek en naleving van andere bouwkundige voorwaarden zoals die gesteld zijn in de gemeentelijke brief van 30 september 2011 én onder de voorwaarde dat de heer Roerink met de gemeente aan planschadeverhaalsovereenkomst aangaat, ingevolge welke eventueel door deze vergunning veroorzaakte planschade voor zijn rekening komt. Wij vinden het namelijk niet reëel dat door een in het individueel belang van de heer Roerink te verlenen omgevingsvergunning die mogelijk leidt tot planschadevergoeding aan derden, zou worden afgewenteld op de gemeenschap.

Tegen verlening van een dergelijke omgevingsvergunning kunnen de direct belanghebbende burens bezwaar, beroep of hoger beroep aantekenen, zodat ook met de belangen van de burens rekening kan worden gehouden.

Conclusie ad 7.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 8

De zienswijze, ingeboekt onder nummer 14ink09733, waarvan verzocht is om die anoniem te behandelen, luidt als volgt.

Het is ons duidelijk dat gedurende de tientallen jaren dat we op deze plek wonen er veel plannen rondom ons heen zijn ontwikkeld en gebouwd. Veel hinder en overlast hebben we hier van ondervonden. Met name de kruising met stoplichten voor de deur, en remmend en optrekkend verkeer geeft ons een stuk minder woongenot. Hoogbouw tegenover onze huizen zorgt voor inkijk en aanzienlijk minder privacy en een extra weerkaatsing van het verkeerslawaaï richting onze percelen. Geen enkele vorm van isolerende beglazing of gevel isolatie is door ons ontvangen. Echter na onderling beraad is er geen verzoek tot planschade aangevraagd. Immers op onze percelen mag in het nu geldende bestemmingsplan, met de bestemming "gemengd", ook hoogbouw komen. De negatieve effecten van inkijk in onze huizen en tuinen door de bewoners van het appartementencomplex de Kruidenpoort (gedeeltelijk) en de Factorij, resp. Grotestraat 128 en 130, en de sterke toename van verkeerslawaaï in onze huizen en tuinen door weerkaatsing van het geluid door de hoge gevel van genoemd complex, vonden we voldoende gecompenseerd door de in het huidige bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Nijverdal Centrum, gaat de bestemming op onze percelen van "gemengd" weer terug naar "wonen".

Wij, als bewoners van Grotestraat 41 en 43, hebben als betrokkenen niet eens een persoonlijke uitnodiging van de gemeente ontvangen om de plannen die op een avond ter inzage lagen te komen bekijken. Deze avond hebben we dan ook gemist. Via via hoorden we van de plannen van iemand die wel een persoonlijke uitnodiging had ontvangen.

Nu in het ter inzage liggende bestemmingsplan horeca is toegestaan zal de geluidshinder ook in de nachtelijke uren en in het weekend aan de achterzijde van onze huizen, door komende en vertrekkende gasten, slaan van auto deuren, sterk toenemen.

Een sterke rechtsongelijkheid zit onzes inziens in het feit dat de eigenaar van het pand Markt 3, reeds ruim voor dat het nieuwe bestemmingsplan door de raad is goedgekeurd, al enige maanden bezig is met het verbouwen van zijn pand in units, en een restaurant in dit pand zich al aan het inrichten is. Dus al geruime tijd zijn er wel goede contacten met deze eigenaar, echter ons heeft men op geen enkele wijze benaderd.

Samen gevat, nu op onze percelen in het nieuwe bestemmingsplan geen hoogbouw meer kan plaatsvinden, zal ons eigendom behoorlijk in waarde dalen. Terwijl de achter ons gelegen panden aan Markt 3 juist in waarde zullen stijgen.

We zijn van mening dat wij op basis van vorenstaande argumenten in aanmerking te komen om gecompenseerd te worden voor deze waarde vermindering.

Uiteraard zijn wij bereid om eventueel nog een (mondelinge) toelichting te geven op het vorenstaande. Graag zien wij deze zienswijze anoniem behandeld.

Beoordeling ad 8.

Zoals eerder opgemerkt, is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat bestemmingsplannen ééns per 10 jaren moeten worden herzien omdat ruimtelijke inzichten aan verandering onderhevig zijn.

Volgens constante jurisprudentie daaromtrent, is de gemeente niet gehouden om alle eigenaren/belanghebbenden van percelen in een plangebied vooraf persoonlijk te informeren over een voorgenomen planherziening. De gemeente kan volstaan met een algemene bekendmaking in bijvoorbeeld een huis-aan-huisblad, een regionaal dagblad, een publicatie op bijvoorbeeld de gemeentelijke website, waarbij de stukken in elk geval op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl moeten worden geplaatst en een bekendmaking in elk geval moet worden geplaatst in de digitale Nederlandse Staatscourant.

Na de opiniërende behandeling van de hoofduitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan Nijverdal Centrum in de commissie grondgebied op 8 januari 2014, heeft de gemeente Hellendoorn een perscommuniqué gestuurd naar de media. Op diverse websites en ondermeer in dagblad Tubantia van zaterdag 18 januari 2014 hebben artikelen gestaan over de hoofduitgangspunten van het nieuwe centrumplan. Ook is bekendgemaakt dat op 21 januari 2014 een inloopbijeenkomst over de hoofduitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal in het Huis voor Cultuur en Bestuur werd georganiseerd.

De reden dat de gemeente wél alle eigenaren van percelen met een wijzigingsbevoegdheid via een persoonlijke, op naam gestelde brief heeft geïnformeerd over het voornemen om deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen alsmede alle ondernemers in het centrum van Nijverdal via eveneens via een persoonlijke, op naam gestelde brief heeft geïnformeerd over de

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

hoofduitgangspunten van het nieuwe centrumplan is, dat juist deze eigenaren en ondernemers te maken krijgen met de meest ingrijpende veranderingen.

Verder merken wij op dat de indieners van de zienswijze tijdens de geldigheidsduur van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" gedurende 10 jaren de kans hebben gehad om een goed onderbouwd verzoek in te dienen bij ons college van burgemeester en wethouders om aan hen een bouwvergunning te verlenen conform de geldende bestemming "Gemengd". 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, men loopt dan het risico dat een bestemming op grond van gewijzigde ruimtelijke inzichten na afloop van de geldigheidsduur van in principe 10 jaren mogelijk wordt veranderd. Aan een bestemmingsplan c.q. aan een in een bestemmingsplan toegekende bestemming kan men dus niet blijvende rechten ontleen.

In het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" was aan de percelen locatie Grotestraat 41 en 43 nog de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend, met de mogelijkheid om te bouwen in bouwklasse 4, wat wil zeggen drie bouwlagen met een terugliggende vierde bouwlaag. Op de begane grondlaag mogen dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, ambachtelijk verzorgende bedrijven, toonzalen/showrooms worden gevestigd alsmede woningen en op de bovengelegen lagen eveneens woningen. Een en ander echter met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (woensdag 18 februari 2004).

De raad 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 van veranderde marktomstandigheden en is de behoefte aan nieuwe woningen nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft in relatie tot de behoefte aan woningbouw de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan (bestemmings)plancapaciteit. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen.

Om die reden is de gemeente veel selectiever geworden met het toekennen van bouwhoogtes. De woningen Grotestraat 41 en 43 liggen aan de uiterste rand van het aanloopgebied Grotestraat Oost/Markt.

De gemeente heeft inmiddels een nieuwe visie voor het centrum van Nijverdal ontwikkeld, waarbij alleen in (delen van) het kernwinkelgebied nog hoogbouw is toegestaan.

De woningen Grotestraat 41 en 43 liggen niet in het kernwinkelgebied. In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is in het kernwinkelgebied aan alle percelen de bestemming "Centrum-1" toegekend. Uitsluitend in het kernwinkelgebied is de maximaal toegestane goothoogte 12m¹ en de toegestane bouwhoogte 14,5 m¹ (inhoudende maximaal drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde laag), met uitzondering van het gebied Keizerserf vanaf de Groen van Prinstererstraat/Willem Alexanderstraat tot aan de Molenweg/Constantijnstraat waar de maximale goothoogte 7,5 m¹ en de maximaal toegestane bouwhoogte 10,5 m¹ is (inhoudende twee bouwlagen met daarboven een terugliggende derde laag).

Indien hoogbouw ook buiten het kernwinkelgebied mogelijk wordt gemaakt, worden dergelijke ontwikkelingen een bedreiging van de plannen en voor de beoogde kwaliteit in het centrum van Nijverdal. In het kernwinkelgebied zijn ontwikkelingen veelal alleen financieel uitvoerbaar in

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

combinatie met hoogbouw in de vorm van woningen boven de op de begane grondlaag aanwezige functies.

Als de relatief beperkte behoefte aan deze appartementen buiten het kernwinkelgebied worden gerealiseerd, worden de juist in het kernwinkelgebied beoogde ruimtelijke kwaliteit en volumes niet meer gerealiseerd. Hierdoor stagneert de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied, hetgeen ongewenst wordt geacht. Buiten het kernwinkelgebied dient derhalve zeer terughoudend te worden omgegaan met nieuwe plannen voor hoogbouw.

Wat betreft vrees voor overlast door horeca, merken wij op dat in het aanloopgebied Grotestraat oost en markt, waaraan de bestemming "Centrum-3" wordt toegekend, inderdaad de vestigingsmogelijkheden van horeca worden verruimd ten opzichte van het vorige plan. Bij recht is horeca, categorie 1 toegestaan, doch dat zijn horecafuncties die – volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (= Vereniging van Nederlandse Gemeenten) - doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions en vormen van daghoreca.

Nieuwvestiging van wat zwaardere horeca als café's, cafetaria's (categorie 2 en/of 3) is in het gebied met de bestemming "Centrum-3" mogelijk door daartoe met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat dit milieuhygiënisch verantwoord is (m.n. aspecten geluid en geur). Aan vestiging van een dergelijke horecafunctie ligt dus een gedegen afweging van belangen ten grondslag waardoor onevenredige overlast kan worden voorkomen.

Horecafuncties zijn inherent aan het wonen in of nabij een centrum. Overigens merken wij op dat gedurende tientallen jaren op de zuidwesthoek van de T-splitsing Grotestraat/Spoorstraat (de naam Spoorstraat is inmiddels veranderd in Amaliastraat) – dus nabij de woningen van de indieners van deze zienswijzen - hotel-restaurant Buursink werd geëxploiteerd. Een horeca-etablisement waar frequent ondermeer congressen, bruiloften, partijen en danslessen werden gehouden, tegen de exploitatie waarvan bij de gemeente - voor zover bekend - vrijwel nimmer klachten zijn ingekomen.

Volgens een in onze opdracht uitgevoerde inventarisatie door een externe stedenbouwkundige deskundige, zijn de woningen Grotestraat 41 en 43 karakteristieke woningen. Dat zijn dus woningen waarvan wij vinden dat de uitwendige karakteristiek zoveel als mogelijk behouden moet blijven. Dat is de reden waarom wij voor deze percelen de bestemming "Wonen-Karakteristiek" de meest geëigende bestemming vinden.

Indien de indieners van deze zienswijzen van mening zijn dat hun eigendommen door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in waarde dalen, bestaat er de mogelijkheid om een onderbouwd verzoek om een planschadevergoeding in te dienen bij ons college van burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek wordt, nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009". De gemeente wordt hierin geadviseerd door een van de gemeente niet afhankelijk, ter zake deskundig bureau de SAOZ (= de Stichting Advisering Onroerende Zaken) uit Rotterdam.

Conclusie ad 8.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Ad 9.

De zienswijze van de directeur van de Woningstichting Hellendoorn luidt als volgt.

In december 2009 sluiten Woningstichting Hellendoorn en de gemeente Hellendoorn (hierna: de gemeente) een ruilvereenkomst. Deze ruil behelst de overgang van 13 woningen aan de Van den Steen van Ommerenstraat van de woningstichting aan de gemeente, waarvoor in ruil Woningstichting Hellendoorn een groot aaneensluitende ontwikkellocatie aan de Grotestraat 13 verkrijgt.

Op deze locatie staat een voormalige bibliotheek. Dit gebouw is nu in gebruik als museum. Op 7 januari 2010 hebben de gemeente en Woningstichting Hellendoorn voor de Grotestraat 13 een gebruikersovereenkomst getekend ten behoeve van de Stichting Internationaal Oorlogsmuseum. In de ruilvereenkomst staat dat de gemeente alle medewerking zal verlenen aan het verlenen van vergunningen ten behoeve van de beoogde woningbouw op het perceel. De gemeente heeft middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan rekening gehouden met de bouw van circa 32 appartementen.

Op 13 januari 2014 ontvangt Woningstichting Hellendoorn een brief van de gemeente. Hierin staat dat de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan dient vast te stellen voor (onder meer) de locatie Grotestraat 13. Op grond van veranderende omstandigheden (onder andere de economische crisis) meent de gemeente dat de behoefte aan nieuwe woningen de komende jaren maar beperkt is. Deze zienswijze is uitgewerkt in de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012. Voorts is met de provincie Overijssel afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen. Daarom is het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) voornemens om aan de gemeenteraad voor te stellen alle wijzigingsbevoegdheden te schrappen.

Voor het betreffende perceel aan de Grotestraat 13 is zoals gezegd in het huidige bestemmingsplan voorzien in de bevoegdheid om de bestemming zo te wijzigen dat de bouw van 32 woningen mogelijk is. Deze mogelijkheid komt dan te vervallen.

De woningstichting vindt het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid in strijd met gemaakte afspraken en het vertrouwensbeginsel. Woningstichting Hellendoorn tekent daarom hier tegen bezwaar aan. Immers, in de ruilvereenkomst staat onder II opgenomen dat de gemeente zal meewerken aan het 'het snel en adequaat verlenen van vergunningen, etc. ten behoeve van de beoogde woningbouw op het perceel. Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie lijkt met deze afspraak in strijd.

Bovendien is de waarde van de grond in de ruilvereenkomst (mede) gebaseerd op de toezegging van de gemeente dat zij mee zou werken aan woningbouw. Komt de gemeente deze toezegging niet na, dan heeft de door de woningstichting verworven grond een veel lagere waarde en lijdt de woningstichting dus schade.

In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeente in haar woningbouwprogrammering rekening houdt met de bouw van circa 32 appartementen gedurende de periode 2015-2020. Het is voor haar de laatste locatie in het centrum om sociale woningbouw te realiseren. De woningstichting verwacht door het scheiden van wonen en zorg een toenemende druk in haar sector. De woningstichting heeft met diverse partijen al voorlopige gezamenlijke plannen van een complex passend bij deze locatie besproken.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Weigert de gemeente medewerking te verlenen aan woningbouw op deze locatie, dan zal de Woningstichting de mogelijkheid gebruiken om op basis van de ruilovereenkomst alsnog via een civielrechtelijke weg trachten om medewerking van de gemeente af te dwingen.

Op 17 april heeft overleg plaatsgevonden met wethouder T. ten Have en de teamleider Ruimte en Groen. Zij hebben ons geadviseerd een zienswijze in te dienen. Wij verzoeken u om de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie te handhaven.

Beoordeling ad 9.

De gemeente is uiteraard gehouden om in een ruilovereenkomst vastgelegde afspraken na te komen.

Er is in de door partijen aangegane ruilovereenkomst vastgelegd dat de gemeente, rekening houdend met de woningbouwplanning, periode 2010 -2020, medewerking zal verlenen aan het snel en adequaat verlenen van vergunningen voor de beoogde woningbouw op het perceel voor circa 32 appartementen, welke medewerking geen afbreuk zal doen aan de publiekrechtelijke taak van de gemeente.

Om die reden zullen wij de raad voorstellen om aan het perceel Grotestraat 13 te Nijverdal de bestemming "Maatschappelijk" toe te kennen met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 32 woningen in drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag.

Conclusie ad 9.

Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren en aan het perceel Grotestraat 13 te Nijverdal de bestemming "Maatschappelijk" toe te kennen met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening voor maximaal 32 appartementen in drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag.

Ad 10

De zienswijze, ingeboekt onder nummer 14ink09731, waarvan verzocht is om die anoniem te behandelen, luidt als volgt.

Op 25-02-2014 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor het Centrum van Nijverdal (NL.IMRO.0163.BPNDCENTRUM) vastgesteld.

Ondergetekenden zijn het niet eens met:

Als eerste:

Aantal bouwlagen aan de oostzijde van de Markt wordt terug gebracht van 4 naar 2 bouwlagen met een derde terug liggende laag. Wij als erven van perceel Markt 1, zijn het hier niet mee eens, daar dit bij een eventuele toekomstige verkoop cq uitbreiding minder mogelijkheden biedt.

Als tweede:

De toekomstige bestemming voor ons huidige perceel wordt horeca, de huidige bestemming detailhandel wordt gedoogd. Maar voor een eventuele nieuwe eigenaar of bij verbouw/nieuwbouw of uitbreiding vervalt de huidige bestemming. Hierdoor zullen wij de nodige financiële schade oplopen, daar ons pand door deze bestemmingswijziging in de toekomst niet meer te verkopen/verhuren is, daar veel minder horecabedrijven/ dienstverleningssectoren in deze locatie geïnteresseerd zijn.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Als derde:

De gehele omgeving Markt krijgt horecabestemming. Hierdoor vrezen wij voor ons woon- en werkklimaat door met name geur- en geluidshinder. Wij vinden het daardoor niet toelaatbaar dat er een mogelijkheid bestaat dat men horeca cat. 2 of cat. 3 toelaat in deze omgeving. Tevens spreken wij onze vrees uit dat door de geplande komst van Wereldrestaurant Haixa, wij onze kamers niet meer kunnen luchten dmv het openzetten van ramen en deuren, laat staan onze was buiten aan de waslijn kunnen drogen omdat er vette geur en neerslag in deze ruimten zal ontstaan door de afgevoerde kook/frituurdampen van dit restaurant.

Naar onze mening is de huidige geplaatste afvoerpijp voor deze dampen(lees geuren) veel te kort, daar damp altijd neerslaat en dus zullen wij bij ongunstige windrichting veel last gaan ondervinden. Is er überhaupt al een nulmeting geweest mbt. geur? Zo ja, dan willen wij hiervan graag een rapport ontvangen. Zo niet dan is het zeer wenselijk dat u dit nog laat uitvoeren door een erkend en onafhankelijk bedrijf.

Daarnaast zullen wij oa. door vertrekkende horecagasten de nodige geluidsoverlast gaan ondervinden, waardoor ons slaapritme behoorlijk verstoord zal worden. Mocht er in de toekomst ook sprake zijn van de vestiging van een café, dan zal deze geluidsoverlast verergeren en nog meer in de nachtelijke uren plaatsvinden. Tevens zal het dan voor ons in de zomer niet meer mogelijk zijn rustig buiten te kunnen vertoeven zonder hinderlijk muziekdreunen van naastgelegen café/terrassen.

Het is in het verleden in meerdere bestemmingsplannen vastgesteld dat de horeca zich zou moeten concentreren in Nijverdal Noord(Noordzijde Grotestraat) Waardoor deze uitgaansgelegenheden elkaar zouden versterken. Nu wilt u het gaan versnipperen door het hele dorp. Dit vinden wij een rare wending en ook niet fair voor de reeds gevestigde horeca in dat gebied!

Bovengenoemde zijn slechts een paar tegenargumenten voor het veranderen van het bestemmingsplan, wij willen daarom ook graag met u van gedachten wisselen om onze zienswijzen nader toe te lichten. Wij lichten het bovenstaande dan ook graag mondeling toe. Tevens willen wij u er nog op wijzen dat, mocht u deze bestemmingswijziging doorzetten, de waarde van ons pand aanzienlijk zal verminderen en wij u als gemeente hiervoor aansprakelijk zullen stellen en derhalve deze kosten op u gaan verhalen.

Wij vertrouwen er op dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden ten aanzien van het gebied rondom de Markt worden teruggedraaid.

Wij vragen u dit bezwaarschrift anoniem te behandelen.

Beoordeling ad 10.

Beoordeling eerste onderdeel zienswijze.

De raad 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 van veranderde marktomstandigheden en is de behoefte aan nieuwe woningen nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft, in relatie tot de behoefte aan woningbouw, de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan (bestemmings)plancapaciteit. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen

Om die reden is de gemeente veel selectiever geworden met het toekennen van bouwhoogtes. In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is in het kernwinkelgebied aan alle percelen de bestemming "Centrum-1" toegekend. Uitsluitend in het kernwinkelgebied is de maximaal

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

toegestane goothoogte 12m¹ en de toegestane bouwhoogte 14,5 m¹ (inhoudende maximaal drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde laag), met uitzondering van het gebied Keizerserf vanaf de Groen van Prinstererstraat/Willem Alexanderstraat tot aan de Molenweg/Constantijnstraat waar de maximale goothoogte 7,5 m¹ en de maximaal toegestane bouwhoogte 10,5 m¹ is (inhoudende twee bouwlagen met daarboven een terugliggende derde laag).

Indien hoogbouw ook buiten het kernwinkelgebied mogelijk wordt gemaakt, worden dergelijke ontwikkelingen een bedreiging van de plannen en voor de beoogde kwaliteit in het centrum van Nijverdal. Als de relatief beperkte behoefte aan deze appartementen buiten het kernwinkelgebied wordt gerealiseerd, worden de juist in het kernwinkelgebied beoogde ruimtelijke kwaliteit en volumes niet meer gerealiseerd. Hierdoor stagneert de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied, hetgeen ongewenst wordt geacht. Buiten het kernwinkelgebied dient derhalve zeer terughoudend te worden omgegaan met nieuwe plannen voor hoogbouw.

Beoordeling tweede onderdeel zienswijze,

De stelling van de indieners van de zienswijze dat de toekomstige bestemming van het perceel horeca wordt, waarbij de huidige bestemming detailhandel wordt gedoogd en waarbij deze detailhandelsbestemming vervalt voor een nieuwe eigenaar of bij verbouw/nieuwbouw of uitbreiding vervalt, waardoor schade en waardevermindering ontstaat is niet correct.

Op gronden met de bestemming "Centrum-3", het aanloopgebied Grotestraat Oost/Markt, biedt de bestemmingsomschrijving een breed scala aan toegestane bestemmingen die beslist niet zullen leiden tot waardedaling van deze gronden.

De voor "Centrum-3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. op de begane grondlaag van de gebouwen:
 - a. persoonlijke en zakelijke dienstverlening (al dan niet met een baliefunctie);
 - b. maatschappelijke- (waaronder overheid), sociale-, culturele-, levensbeschouwelijke functies;
 - c. ambachtelijke/verzorgende bedrijven tot een maximum bvo van 250 m², voor zover deze geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (milieuhygiëne);
 - d. horeca t/m categorie 1;
 - e. garageboxen voor zover ter plaatse op de verbeelding de specifieke bouwaanduiding (ga) "garage" is aangegeven;
 - f. water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. wonen, voor zover deze functie reeds aanwezig was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
2. op de verdiepingen van de gebouwen:
 - a. bestaande aantal woningen;
 - b. zakelijke dienstverlening;
 - c. bestaande niet-woonfuncties, voor zover die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan.
 - d. ondergrondse parkeergarages, bovengrondse parkeergarages, stallingsruimten; een en ander met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en open terreinen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Indien op de verbeelding de aanduiding "medebestemd tot" is aangegeven, zijn de gronden binnen deze aanduiding en uitsluitend op de begane grondlaag van de gebouwen tevens bestemd voor:

ter plaatse van de aanduiding (dh): detailhandel.

De betreffende "medebestemd tot"-functie is tevens op de eerste en hoger gelegen verdiepingen van de gebouwen toegestaan, voor zover deze functie op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestond.

Het pand van de indieners is medebestemd tot detailhandel en deze publiekrechtelijke regeling heeft niets te maken met de private eigendomssituatie van het perceel: met andere woorden gezegd, ook een andere toekomstige eigenaar of huurder heeft dezelfde rechten qua bestemmingsplan dan de huidige eigenaren.

Bestaande detailhandelszaken in het gebied Centrum-3 worden positief bestemd. Het verschil met het kernwinkelgebied (met de bestemming "Centrum-1") is, dat in het kernwinkelgebied ook nieuwvestiging van detailhandel toegestaan is in panden waar nu nog (ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan) geen detailhandel aanwezig is. In het gebied met de bestemming "Centrum-3" wordt alleen detailhandel toegestaan in panden waar reeds detailhandel aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (zaterdag 8 maart 2014). Deze bestaande detailhandel krijgt bovendien ook uitbreidingsmogelijkheden.

Beoordeling derde onderdeel zienswijze

De vestigingsmogelijkheden voor horeca in het gebied met de bestemming "Centrum-3" worden inderdaad verruimd ten opzichte van het vorige plan.

Bij recht is horeca, categorie 1 toegestaan (= horecafuncties die – volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG - doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions en vormen van daghoreca).

Bestaande horecafuncties in categorieën 2 en/of 3 worden positief bestemd (door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding).

Nieuwvestiging van wat zwaardere horeca als café's, cafetaria's (categorie 2 en/of 3) is in de gebieden met de bestemmingen "Centrum-2" en "Centrum-3" mogelijk door daartoe met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits aannemelijk wordt gemaakt dat dit milieuhygiënisch verantwoord is (m.n. aspecten geluid en geur). Daar ligt dus een belangafweging aan ten grondslag dat een dergelijke vestiging geen overredig nadelige invloed mag hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (milieuhygiëne: voorzieningen ten aanzien van geur en geluid). Zie daartoe ook het gestelde onder 1 bij de door ons voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zoals bij de beantwoording van de zienswijze onder ad 8 al opgemerkt, zijn horecafuncties inherent aan het wonen (en werken) in of nabij een centrum. Overigens merken wij op dat gedurende tientallen jaren op de zuidwesthoek van de T-splitsing Grotestraat/Spoorstraat (de naam Spoorstraat is inmiddels veranderd in Amaliastraat) – dus vrijwel pal tegenover het pand van de indieners van deze zienswijze - hotel-restaurant Buursink werd geëxploiteerd. Een horeca-etablisement waar frequent ondermeer congressen, bruiloften, partijen en danslessen werden gehouden en waarin ook een restaurant werd geëxploiteerd. Tegen de exploitatie van dit hotel-restaurant zijn bij de gemeente - voor zover bekend - vrijwel nimmer klachten ingekomen.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Indien men van mening is dat het eigendom van de indieners van deze zienswijze door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in waarde daalt, bestaat er de mogelijkheid om een onderbouwd verzoek om een planschadevergoeding in te dienen bij ons college van burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek wordt, nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009". De gemeente wordt hierin geadviseerd door een van de gemeente niet afhankelijk, ter zake deskundig bureau, namelijk de SAOZ (= Stichting Advisering Onroerende Zaken uit Rotterdam die in het verleden specifiek hiervoor is opgericht door de toenmalige ministeries van VROM en LNV).

Conclusie ad 10.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 11

De gezamenlijke zienswijze van:

- de Algemene Kerkenraad van de Protestantse Gemeente Nijverdal;
- het College van Kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente Nijverdal;
- het bestuur van de Stichting het Centrum,

luit als volgt.

Namens de Protestantse Gemeente Nijverdal dienen de Algemene Kerkenraad, het College van Kerkrentmeesters en het bestuur van de Stichting Het Centrum de volgende zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum, Hellendoorn" dat vanaf zaterdag 8 maart gedurende 6 weken ter inzage ligt.

1.

Grotestraat 127 te Nijverdal (kerk: "De Regenboog") en Hendrik Wormserstraat te Nijverdal (Verenigingsgebouw: "Het Spectrum").

- Beperken bouwaanduiding ka (karakteristiek) tot het oorspronkelijke kerkgebouw
In de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het ontwerpbestemmingsplan is de bouwaanduiding ka (karakteristiek) aangegeven voor de gehele bestaande bebouwing van het kerkgebouw De Regenboog en het verenigingsgebouw Het Spectrum. In de lijst van Karakteristieke panden in Nijverdal - Inventarisatie 2014, die bij dit ontwerpbestemmingsplan behoort, is aangegeven dat de Grotestraat 127 een sobere kruiskerk (1908) betreft met moderne halfronde aanbouw en dat deze kerk cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol is.
Het halfronde voorportaal is aangebouwd in de jaren 90.
Het Verenigingsgebouw Het Spectrum is in de jaren 70 gebouwd en qua materiaal en verschijningsvorm geheel anders dan het kerkgebouw.
Wij verzoeken u de bouwaanduiding ka (karakteristiek) in het ontwerpbestemmingsplan te beperken tot het oorspronkelijke kerkgebouw.
- Adres
Op bladzijde 10 van de foto's van de Karakteristieke panden in Nijverdal heeft de kerk De Regenboog het adres Grotestraat 125; het adres moet zijn Grotestraat 127.
Maximaal toelaatbare hoogte
- In het bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 hebben de beide gebouwen nog een maximaal toelaatbare hoogte van 15 m.
Wij verzoeken u in het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toelaatbare hoogte van 15 m. te handhaven.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

2. Constantijnstraat 7A | Papaverstraat | Korenbloemstraat (Het Centrum, voorheen Het Hervormd Centrum).

- **Bouwvlak**
In de verbeelding (bestemmingsplankaart) is als bouwvlak de bestaande bebouwing aangegeven. Toekomstige bouw mogelijkheden worden hierdoor beperkt.
In het huidige bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 was het bouwvlak groter. Wij verzoeken u in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak uit het bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 te handhaven.
- **Woning Papaverstraat ((zuid)westzijde)**
Het gedeelte van Het Centrum aan de Papaverstraat ((zuid)westzijde), is in 1965 gebouwd als kosterswoning. De indeling van deze woning is grotendeels gelijk gebleven. De plaatselijke situatie is niet gewijzigd. Op dit moment is dat gedeelte in gebruik als kantoorruimte (Kerkelijk Bureau). Wij zijn voornemens deze ruimte weer als woning te gaan gebruiken.
Wij gaan ervan uit, dat het gebruik als woning aan de Papaverstraat ((zuid)westzijde) op van het ontwerpbestemmingplan blijft toegestaan.
- **Drank- en horecavergunning**
Het Centrum heeft in zowel het geldende als het ontwerpbestemmingsplan de bestemming: Maatschappelijk. Wij hebben thans een drank- en horecavergunning op het gebouw.
Wij gaan ervan uit dat de bestemming Maatschappelijk in het ontwerpbestemmingsplan de verleende drank- en horecavergunning niet in de weg staat.
- **Mogelijkheid luifel ingang Korenbloemstraat (oostzijde)**
Wij zijn voornemens de ingang aan de Korenbloemstraat (oostzijde) te markeren met een luifel.
Wij verzoeken u het realiseren van een luifel bij de ingang aan de Korenbloemstraat (oostzijde) in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken.

Wij rekenen er op, dat u onze zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan honoreert. Desgewenst willen wij een en ander graag mondeling toelichten.

Beoordeling ad 11.

1.

Wij zijn het met de indieners van deze zienswijze eens dat de aanduiding karakteristiek beperkt moet blijven tot het oorspronkelijke kerkgebouw.

Wij zullen het adres in bijlage 4 bij de planregels (Inventarisatie karakteristieke panden): veranderen van Grotestraat 125 naar Grotestraat 127.

De in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bouwhoogte van 4 m¹ van het gebouw achter de kerk, is gebaseerd op de werkelijk aanwezige bouwhoogte.

Wij vinden het niet reëel om de bouwhoogte van alle gebouwen weer op 15 m¹ te zetten omdat hoger bouwen van de bijgebouwen dan thans het geval is, juist weer afbreuk zou doen aan de karakteristiek van het oorspronkelijke kerkgebouw.

2.

Het in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bouwvlak aan het gebouwencomplex van Het Centrum aan de Constantijnstraat 7A te Nijverdal is inderdaad conform de bestaande bebouwing. Tijdens de geldigheidsduur van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" heeft men gedurende 10 jaren de mogelijkheden niet benut om binnen het toegekende bouwblok meer

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

bebouwing te realiseren dan thans aanwezig is. Om die reden zien wij geen aanleiding dit onderdeel van de zienswijze te honoreren.

Op het moment dat men concrete plannen heeft om groter te bouwen dan thans het geval is, is er altijd de mogelijkheid om daartoe een onderbouwd verzoek in te dienen bij ons college en kan - indien daartegen geen planologische bezwaren bestaan – dat zonodig met een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan geregeld worden.

Wat betreft de voormalige dienstwoning merken wij op dat deze ook ten tijde van de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan van het bestemmingsplan “Centrum Nijverdal 2004” (in casu 20 november 2003) al in gebruik was als kerkelijk bureau; in dat bestemmingsplan heeft Het Centrum de bestemming “Maatschappelijk”. In de doeleindenomschrijving van dat plan was bepaald dat de op de kaart als Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor sociale, culturele, religieuze, verenigings- en overheidsvoorzieningen alsmede daarmee gelijk te stellen voorzieningen met een publieksgericht karakter en dienstwoningen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen en anderen bouwwerken. De in de doeleindenomschrijving genoemde functies zijn dus onderling uitwisselbaar.

Er was echter ook bepaald dat er geen nieuwe dienstwoningen mogen worden gebouwd, voor zover ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan een dienstwoning aanwezig was, mocht deze worden gehandhaafd. Wat betreft het bestemmingsplan “Centrum Nijverdal 2004” is er dus geen sprake van een dienstwoning.

Echter, één van de door de raad geaccordeerde criteria om af te kunnen wijken van het gemeentelijk woningbouwprogramma, is een herbestemming naar de oorspronkelijke staat en gebruik. Derhalve bestaat er geen bezwaar tegen om de voormalige dienstwoning weer als zodanig in gebruik te nemen. Onder een dienstwoning wordt verstaan, zie de begripsbepalingen, artikel 1 sub j: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Wat betref de drank- en horecavergunning merken wij op dat, net als in het huidige bestemmingsplan, de bestemming “Maatschappelijk” een aan deze functie gerelateerde, ondersteunende horecafunctie niet in de weg staat zolang deze horecafunctie maar niet de hoofdfunctie wordt.

Wat betreft de mogelijkheid om een luifel te realiseren, merken wij op dat geen gegevens zijn aangeleverd wat betreft de voorgestane hoogte, breedte en diepte van deze luifel. In de planregels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat een overkapping (waaronder een luifel valt) binnen het bouwvlak op de verbeelding moet worden gerealiseerd. Omdat er nu kennelijk nog geen concreet (bouw)plan voorligt waaruit de gewenste afmetingen van de luifel blijken, kan op dit moment dat bouwvlak niet aangepast (c.q. vergroot) worden. Een luifel moet worden gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Met toepassing van de kruimelgevallenregeling, artikel 4, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom - zoals een luifel - met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Er is dus geen noodzaak om op dit moment het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie ad 11.

Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren wat betreft:

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

- het uitsluitend aan het oorspronkelijke kerkgebouw toekennen van de aanduiding "karakteristiek;
- het aanpassen van het huisnummer 125 in 127 in bijlage 4 behorende bij de planregels "Inventarisatie karakteristieke panden in Nijverdal Centrum";
- het weer als dienstwoning in gebruik nemen van de voormalige kosterswoning aan de Papaverstraat die geruime tijd als kerkelijk bureau is gebruikt, en voor het overige ongegrond te verklaren.

Ad 12.

De zienswijze van de heer Kapteyn luidt als volgt.

Omschrijving van het bestreden besluit:

- 1) De maximale gebouwhoogte op een gedeelte van het perceel was tot nu toe 10,5 meter met een goothoogte van 7,5 meter. In het nu beschikbare ontwerpbestemmingsplan is dit gereduceerd tot een maximale gebouwhoogte van 6 meter.
- 2) De bestemming van aangrenzende percelen is niet gelijkwaardig, terwijl vanwege de ligging vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk zouden moeten zijn.

Motivering van bezwaar:

- 1) Door het reduceren van deze gebouwhoogte worden toekomstige bouwplannen bij voorbaat lastiger realiseerbaar.
De buurpercelen hebben wel de maximale gebouwhoogte van 10,5 meter met goothoogte van 7,5 meter behouden.
Het is voor ons niet duidelijk waarom dit voor ons terrein niet zou mogen gelden.
- 2) Tien jaar geleden was de bestemming van dit perceel nog centrumvoorzieningen. Toen is de bestemming van dit perceel als één van de weinige percelen gereduceerd tot een bestemming "opslag". De motivatie hierbij was destijds dat dit aangepast was aan de bestaande situatie.
Dit beperkt voor de eigenaar zijn ontwikkelingsmogelijkheden enorm.

Andere percelen, zoals het braakliggende perceel van dhr. Scheppink, achter het appartementencomplex aan de Meijboomstraat, behouden in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds de bestemming Centrum. Het is vreemd dat u dit ook niet terugbrengt naar de bestemming "Opslag", zoals u dit bij ons ook hebt gedaan in het verleden. Er lijkt sprake van enige willekeur bij het reduceren van bestemmingen van percelen in het centrum.

Ons terrein doet qua ligging niet onder voor het terrein van Scheppink en behoort naar onze mening eveneens de bestemming Centrum te verkrijgen zodat hierop bouwplannen gerealiseerd kunnen worden.

Beoordeling ad 12.

1.

Qua toegestane bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan de werkelijk aanwezig bouwhoogte vastgelegd van ter plaatse aanwezige, niet meer in gebruik zijnde voormalige tuinkassen. Gedurende de looptijd van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" heeft de familie Kapteijn 10 jaren de mogelijkheid niet benut om ter plaatse opslagen te realiseren met een maximale goothoogte van 7,5 m¹ en een maximale nokhoogte van 10,5 m¹. Wij zien geen

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

aanleiding om de in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde maximale bouwhoogte van 6m¹ te verhogen.

Wij hebben geconstateerd dat de regels ter plaatse teveel planologische ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse geven ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is aan het perceel de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "opslag" toegekend.

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" had het perceel de bestemming "Bedrijven, opslagbedrijf –B(o)-". In de planvoorschriften van dat plan is in de doeleindenomschrijving vastgelegd dat ter plaatse is toegestaan een bedrijf dat goederen opslaat, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn genoemd onder de milieucategorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Wij zullen daarom in de planregels vastleggen dat ter plaatse van de aanduiding (op) uitsluitend een bedrijf is toegestaan dat goederen opslaat, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn genoemd onder de milieucategorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

2.

Wij zien geen aanleiding om ter plaatse meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden dan in het vorige bestemmingsplan het geval was. Het gaat hier feitelijk om een achterperceel waar opslagactiviteiten zijn toegestaan die feitelijk behoren bij het aan de Grotestraat gelegen winkelpand met de bestemming "Centrum 1".

Conclusie ad 12.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 13

De zienswijze van BDC architecten luidt als volgt.

Na een bezoek te hebben gebracht aan een van uw ambtenaren hebben wij het advies gekregen om een schriftelijke reactie in te dienen bij het college.

Gelet op de inhoud van het voorontwerp geven wij aan dat op de locatie aan de Salomonsonstraat nummers 8455, 9888 en gedeeltelijk 10552 dat hier zowel in het huidige als in het gewijzigde bestemmingsplan garages staan. De huidige garages zijn sterk verouderd en doen op dit moment afbreuk aan de omgeving.

Gezien de toekomstige plannen op het tegenoverliggende terrein is het wenselijk om op deze locatie de bestemming te wijzigen in woningbouw. Dit zal een verbetering zijn voor deze hoek.

Wij merken hierbij op dat onze reactie een eerste en voorlopige reactie is, die wij te zijner tijd zo nodig nog aanvullen. Mocht u vragen hebben dan zijn wij bereid u te allen tijde persoonlijk te woord te staan.

NB. Op 30 april 2014 is op ambtelijk niveau telefonisch contact gezocht met de indiener met de vraag of er - met het oog op een tijdige advisering aan het college van burgemeester en wethouders omtrent de ingekomen zienswijzen - binnen uiterlijk een week nog een aanvulling op de zienswijze komt. Het antwoord was dat deze aanvulling niet nodig werd geacht indien de strekking van de zienswijze bij de gemeente duidelijk was. Gemeentelijke telefonische reactie was, dat de strekking van de zienswijze is helder, wat uiteraard op voorhand niet wil zeggen dat deze gehonoreerd wordt.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Beoordeling ad 13.

Eerder in deze bijlage is, bij het voornemen om bij diverse percelen de wijzigingsbevoegdheden te schrappen voor woningbouwontwikkeling (zie ondermeer onze beoordeling van de zienswijzen ad 1, ad 2 en ad 3), reeds uiteengezet dat de raad op 3 juli 2012 de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 heeft 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 nog maar beperkt. De gemeente Hellendoorn heeft in relatie tot de behoefte aan woningbouw de komende jaren een overschot aan plannen en een overschot aan (bestemmings)plancapaciteit. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente zal inzetten op het beperken van het aantal nieuw te bouwen woningen.

Gelet hierop, zijn wij niet bereid om de bestemming waarop garages kunnen worden gerealiseerd, te veranderen in een woonbestemming.

Conclusie ad 13.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 14.

De zienswijze van de Fietzersbond Hellendoorn luidt als volgt.

De Fietzersbond Hellendoorn heeft zich gebogen over het ontwerpbestemmingsplan vanwege het belang om in de Grotestraat, na voltooiing van het Combiplan, goede fietsvoorzieningen mogelijk te houden. De Grotestraat is volgens het plan bestemd als "verkeer – verblijf". (grijze kleur op de verbeelding).

Begin juli 2013 stelden wij het college op de hoogte over onze visie op de invulling Grotestraat na voltooiing van het Combiplan. Op 19 juli 2013 ontvingen wij een reactie van B&W waarin werd medegedeeld dat we betrokken zullen worden in de ontwikkeling.
Kenmerken: 13INK09798 en 13UIT08741.

Een van de politieke partijen heeft in zijn verkiezingsprogramma voorgesteld onze visie als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Grotestraat te gebruiken.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt vermeld onder 9.1: "Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen".

Wij nemen aan dat definities worden gebruikt zoals vastgelegd in het Wegenverkeersreglement. Daarom vragen wij ons af wat er precies wordt bedoeld met deze uitsluiting en waarom die is opgenomen. Valt een fietsstrook ook onder het begrip "rijstrook"? Kan een vrijliggend fietspad, conform ons voorstel, nog wel?

Fietzersbond Hellendoorn ziet dit onderdeel graag zo aangepast dat invulling kan worden gegeven aan de algemene wens te komen tot vrij liggende fietspaden en ontvlechting. Daardoor behouden we alle vrijheden om te komen tot een Grotestraat waar het voor iedereen fijn vertoeven is.

Beoordeling ad 14.

Het gaat hier om het aantal rijstroken voor het gemotoriseerd- c.q. autoverkeer. Fiets-/voetpaden worden apart benoemd onder artikel 9.1. sub b en vallen niet onder het begrip rijstrook.

Op dit moment is een herindeling van de Grotestraat niet aan de orde. Wij verwachten vooralsnog geen grootschalige herindeling van de Grotestraat, doch dit is louter een inschatting

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

van dit moment. Het bestemmingsplan vormt geen blokkade/belemmering voor het in de nabije toekomst mogelijk herinrichten van de Grotestraat met eventueel vrijliggende fietspaden indien de gemeente er in slaagt de daarvoor benodigde financiële middelen te genereren.

Conclusie ad 14.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 15.

De zienswijze van de heer en mevrouw Rensen luidt als volgt.

Graag willen wij net als de familie Roerink (Rijssensestraat 80-02 7442 ML NIJVERDAL) een herziening in onze situatie wat nu weer betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlage vindt u de brief van de familie Roerink en de bijbehorende bijlages die wij in 2007 t/m 2011 i.v.m. aanvraag vergunning dakterras die destijds is afgewezen maar waar wij niet mee eens zijn. In het centrum zijn vele dakterrassen en zo is het huis ons ook verkocht, inclusief dakterras, en dan ook nog omdat wij geen tuin hebben dit voor ons van zwaar belang is betreft levenskwaliteit.

Het totaal oppervlakte van het dakterras bedraagt slechts +/- 40 m² (net als de familie Roerink). Er is een beperkte afscheiding nodig van 1 á 1,50 meter hoogte, om zowel de privacy van de burens, als de veiligheid voor onszelf te garanderen (zie bijlage 4). De aanleg van ons dakterras leidt ons inziens dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden.

Tevens zal het dakterras vanaf de Rijssensestraat niet zichtbaar zijn en vanaf de Schansertweg niet of nauwelijks, van eventuele verstoring van het straatbeeld of iets dergelijks kan dan ook geen sprake zijn (zie bijlage 5).

Daarnaast is er recent wel goedkeuring verleend aan een soortgelijke constructie, als door ons gewenst, aan de Smidsweg 110. Dit perceel ligt net buiten het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum 2004" en is daarom naar mijn mening goed te vergelijken met de status van mijn eigen perceel in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij deze wil ik u dringend verzoeken in het vast te stellen bestemmingsplan rekening te houden met bovenstaande.

Uiteraard zijn wij ook ten aller tijde bereid om één en ander in een mondeling gesprek toe te lichten.

Beoordeling ad 15.

Hiervoor wordt verwezen naar onze beoordeling onder ad 7 op de zienswijze van de heer Roerink.

Ook hier geldt derhalve dat de gemeente in beginsel bereid is om met een omgevingsvergunning af te wijken van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voor de realisering van een afschermende schutting/hekwerk rond een dakterras, mits onevenredige aantasting van de privacy van de naaste burens wordt voorkomen door naleving van de bepalingen ter zake uit het Burgerlijk Wetboek en naleving van andere bouwkundige voorwaarden zoals die gesteld zijn in de gemeentelijke brief van 30 september 2011 én onder de voorwaarde dat eventueel door deze vergunning veroorzaakte planschade voor zijn rekening komt.

Conclusie ad 15.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 16

De zienswijze van de families De Jong en Roetman luidt als volgt.

Als bewoners van de panden Groen van Prinstererstraat 20 en 22 dienen wij de onderstaande zienswijzen in.

1. De aan het pand Groen van Prinstererstraat 20 toegekende kwalificatie "karakteristiek" zou ook moeten worden toegekend aan de panden Groen van Prinstererstraat 22 t/m 28. Deze panden zijn alle gebouwd tussen het jaar 1900 en 1915 en vertegenwoordigen nog een laatste restje van oud Nijverdal. Met het niet toekennen van de kwalificatie 'karakteristiek' aan deze panden ontnemt de gemeente zichzelf de kans om voor langere tijd, in ieder geval gedurende de looptijd van het dan vigerende bestemmingsplan Nijverdal Centrum, deze aan het destijds genoemde 'Zwarte Wegje' gebouwde panden uiterlijk qua straat- en bebouwingsbeeld veilig te stellen. Indieners wijzen college en raad er op om zuinig te zijn op dit rijtje oorspronkelijke bebouwing binnen de kern Nijverdal en de kwalificatie W-K uit te breiden tot en met de nummers 22 t/m 28.
2. De tweede zienswijze betreft het nu onbebouwde perceel van het voormalig Educatief Centrum/Muziekschool. Dit perceel is door u mee verkocht in een deal met Ter Steege Bouw Vastgoed bv gevestigd te Rijssen om de bouw van de parkeergarage, winkels en appartementen in het centrum van Nijverdal mogelijk te maken. Volgens de door u met Ter Steege vastgestelde overeenkomst mogen er op dit kleine terrein 19 woningen gebouwd worden. Er staan op het terrein drie door u aangewezen waardevolle bomen. Eén daarvan is een sterk in het oog springende en prachtige linde met een grote kruinomvang. Een sieraad voor het centrum. Naar onze informatie moet er rekening gehouden worden met een wortelveld van 1.5 keer de kruinomvang. Op dit wortelveld mag volgens voorschriften niet gebouwd worden waardoor het te bebouwen oppervlak met 19 woningen nóg kleiner wordt. Wanneer er op dit terrein woningen mogen komen met twee bouwlagen en een puntdak betekent dit dat er gebouwd mag worden tot meer dan 9 meter.

Wij vinden dan ook:

- a. dat bebouwing van dit perceel met 19 woningen een onverantwoorde verdere versterking van het centrum betekent en in tegenspraak is met de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie;
- b. dat bebouwing van dit perceel met 19 woningen met een hoogte van 9 meter de zeer waardevolle Linde dreigt in te sluiten zodat ze niet meer tot haar recht komt. Dat zou opoffering van een prachtige boom zijn, ook al wordt hij niet gekapt.
- c. dat bebouwing op dit perceel tot 9 meter hoogte tot een abrupte stijging van de bouwhoogte zal leiden en tot een onevenwichtig straatbeeld in de Groen van Prinstererstraat wanneer de lage bebouwing en goothoogte van de perceel nu 20 t/m 28 in ogenschouw worden genomen. Wij wijzen u er op dat destijds bij de nieuwbouw aan de achterkant van deze woningen (op het voormalige terrein 'Bendien Smits') er terecht wél rekening gehouden is met de lage bebouwing aan de Groen van Prinstererstraat.

Wij verzoeken u het bovenstaande op te nemen in de vast te stellen uitwerkingsregels.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Wij maken van de gelegenheid gebruik om u als college te wijzen op het onzalig voornemen om dit laatste stukje open gebied in het centrum van Nijverdal vol te bouwen met woningen en willen u een voorstel te doen. Wij beseffen dat het plan tot bebouwing voortkomt uit een deal en overeenkomst met Ter Steege Bouw Vastgoed bv. Een deal waarbij in onze ogen onvoldoende nagedacht is over de consequenties die het heeft voor het behoud van het open karakter in het centrum. Het is eveneens een deal waarbij de bewoners van het centrum destijds niet betrokken zijn geweest en als een voldongen feit tot ons is gekomen. De buurt is op zich niet tegen bebouwing maar wel tegen de massaliteit ervan. We stellen voor en vragen u dringend alles in het werk te stellen om in samenhang met andere kwesties die er spelen met Ter Steege Bouw Vastgoed bv het aantal te bouwen woningen op het perceel van het voormalig Educatief Centrum/Muziekschool terug te brengen naar maximaal 10 en e.e.a. met een open karakter te realiseren.

Beoordeling ad 16.

1.

Wij hebben de inventarisatie en beoordeling van als karakteristiek aan te merken panden laten uitvoeren door een van de gemeente niet afhankelijke, stedenbouwkundige deskundige. Het advies van deze deskundige luidt dat aan de Groen van Prinstererstraat te Nijverdal uitsluitend het pand Groen van Prinstererstraat 20 nog in oorspronkelijke staat verkeert en dat daarom uitsluitend aan dit pand een karakteristieke woonbestemming dient te worden toegekend. Wij zien in de ingediende zienswijze geen aanleiding om van dit deskundigenadvies af te wijken.

2.

Het gaat hier om een uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft zich bij de realisering van nieuw Dunant als onderdeel van een reeks van overeenkomsten, verplicht medewerking te verlenen aan de realisering van het genoemde aantal woningen op deze herontwikkelingslocatie. In het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" ging het nog om een uitwerkingsplicht voor 20 woningen. Aangezien de voormalige schoolmeesterswoning aan de Groen van Prinstererstraat die ligt in het uitwerkingsgebied, inmiddels verkocht is aan een derde, resteert er nog een uitwerkingsplicht voor maximaal 19 woningen. De gemeente Hellendoorn zou contractbreuk plegen als zij de verplichtingen uit deze overeenkomst niet zou respecteren.

Conclusie ad 16.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 17.

De zienswijze van Ekelenkamp-Roeloffzen Holding BV luidt als volgt:

Geacht College,

Met grote verbazing heb ik de behandeling in de commissie Grondgebied d.d. 9 april 2014 gelezen. In dit ontwerpbestemmingsplan Nijverdal centrum informeert wethouder ten Have de commissie over de panden welke de detailhandelsbestemming is komen vervallen, cq welke zijn verleend op panden waarop deze niet van toepassing zijn of waren.

Waaronder ook het pand Constantijnstraat 9 7442 MC Nijverdal, waarvan het eigendom berust bij Ekelenkamp-Roeloffzen Holding BV, bestuurd door E.J.L. Ekelenkamp.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

In dezelfde aanlooplocatie, zelfs dezelfde straat binnen een straal van 150 meter, vervallen de detailhandelsbestemming voor de panden Constantijnstraat genummerd 9-19-25.

Terwijl de panden Constantijnstraat genummerd 27 - 29 een detailhandelsbestemming verkrijgen. De panden gelegen aan de Rijssensestraat 56 - 58, thans in een kantoor gevestigd, wordt de status detailhandel toegekend terwijl deze ver van het kernwinkelgebied gelegen is.

Locatie „ Buursink„ waarop geen detailhandelbestemming is verleend tijdens aanvragen bouwvergunning, wordt klakkeloos toegevoegd aan de detailhandelsbestemming centrum gezien de afstand tot het kernwinkelgebied een willekeurige beslissing.

Bovenstaande in acht genomen kan ik niet van een stabiel, rechtlijnig en een duidelijk beleid naar betrokkenen toe aangaande uw beslissing over af/toewijzing detailhandelsbestemming spreken. Als belanghebbende en als ingezetene maak ik uitdrukkelijk bezwaar tegen uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal centrum.

Commentaar ad 17.

De zienswijze is ruimschoots buiten de termijn van tervisielegging ingediend. Er zijn geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Wij stellen u daarom voor Ekelenkamp-Roeloffzen Holding B.V. niet-ontvankelijk te verklaren in haar zienswijzen.

Conclusie ad 17.

Wij adviseren u om Ekelenkamp-Roeloffzen Holding B.V. niet-ontvankelijk te verklaren in haar zienswijze wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij de indiening van deze zienswijze.

Ad 18.

De zienswijze van Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen luidt als volgt:

ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

Namens Boslo Investment BV (hierna: "Boslo Investment"), gevestigd en kantoorhoudende te Nistelrode, breng ik de onderstaande zienswijze naar voren ter zake van het ontwerp bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". Boslo Investment realiseert zich dat de termijn van indiening van een zienswijze reeds verstreken is, maar hecht er niettemin aan haar bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan alsnog onder aandacht van uw Raad te brengen. Zij verzoekt u – ondanks deze termijnoverschrijding - rekening te houden met deze bezwaren.

I. Vervallen detailhandel bestemming

Boslo Investment is eigenaar van vier panden te Nijverdal aan de Grotestraat 246 - 254 , kadastraal gemeente Nijverdal, sectie C nummers 9510. Op deze panden rust thans de bestemming detailhandel. Boslo Investment BV heeft ernstige bezwaren tegen het vervallen van de bestemming "detailhandel" op het pand Grotestraat 248 te Nijverdal. Tot voor kort bevond zich in dit pand een tapijthandel. Op dit moment zit er geen huurder in en staat het pand zo'n anderhalfjaar leeg. Boslo Investment doet er alles aan een nieuwe huurder te vinden voor het pand Grotestraat 248 . De resterende huurders hebben eveneens bezwaren tegen het laten vervallen van de detailhandelbestemming. Boslo Investment behartigt mede hun belangen in dezen. Desgewenst kan hiervan een schriftelijke verklaring worden overgelegd.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Vanwege de beoogde concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is uw beleid om in aanloopgebieden geen nieuwe winkels toe te staan op plekken waar deze nu ook niet aanwezig zijn. Huidige winkels blijven een detailhandelbestemming behouden. Voor panden die in 2004 nog een aanduiding detailhandel hadden en waar nu geen winkel meer isvestigd, zal de detailhandel functie komen te vervallen. Die laatste situatie doet zich hier voor. Grotestraat 248 ligt circa 300 meter van de kern van het winkelgebied.

Geen vooroverleg

Boslo Investment meent dat het niet aangaat de vigerende detailhandelbestemming te laten vervallen zonder enig (voor)overleg met eigenaren en winkeliers. Voor hetzelfde geld had zij inmiddels een nieuwe huurder gevonden en een nieuw contract gesloten. De eigenaren en winkeliers zijn op geen enkele wijze betrokken in de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Zij zijn ook achteraf niet geïnformeerd. Het vervallen van de positieve detailhandelbestemming komt voor Boslo Investment dan ook volledig uit de lucht vallen. Deze gang van zaken kwalificeert naar haar mening als onbehoorlijk bestuur. Het betreft hier een enorme inbreuk op het eigendomsrecht van Boslo Investment, zodat ten minste verwacht had mogen worden dat de gemeente haar en de winkeliers persoonlijk zou informeren over de ingrijpende planologische veranderingen. Het is de taak van de gemeente om meer duidelijkheid te scheppen voor burgers en zoveel als mogelijk onzekerheid weg te nemen. In dit licht bezien is de termijnoverschrijding van de zienswijze verschoonbaar.

Goede ruimtelijke ordening

Van een behoorlijke en zorgvuldige besluitvorming is geen sprake. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt niet dat het schrappen van de detailhandelbestemming is gebaseerd op een zorgvuldig onderzoek van feiten en omstandigheden en evenmin dat een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van alle betrokken belangen, met name het belang van de eigenaar en van de omringende winkeliers. Integendeel, aan het ontwerp bestemmingsplan ligt een onjuiste veronderstelling ten grondslag dat leegstaande winkels in het aanloopgebied sowieso geen bestaansrecht meer hebben. Hoe lang een pand leegstaat, wat de reden daarvan is, is blijkens het ontwerp bestemmingsplan kennelijk niet van belang. Gesteld wordt slechts dat het kernwinkelgebied de plek is voor detailhandel en de aansluitende aanloopgebieden niet. Het een hoort echter onlosmakelijk bij het ander. Niet valt in te zien waarom een winkel in het aanloopgebied, op korte afstand van het kernwinkelgebied, geen bestaansrecht zou (kunnen) hebben. De huidige winkeliers worden zomaar als "tweederangs" weggezet en vrezen het ergste. U legt de grens bij het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Dit impliceert dat een winkel die op dat moment een dag leeg staat, al de detailhandelbestemming zou verliezen. Dit is volstrekt onredelijk en willekeurig maar bovenal onvoldoende gemotiveerd. Zulks is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Niet valt in te zien dat ter plaatse niet een nieuwe winkel zou kunnen renderen.

Boslo Investment is van mening dat detailhandel ter plaatse nog steeds een uitvoerbare bestemming is. De huidige winkels (Chinees, Plentyparts, kapper) versterken elkaar en bevinden zich in de aanloop van het dichtbij gelegen kernwinkelgebied. Boslo Investment en de winkeliers vrezen voor een domino-effect. Het laten vervallen van de detailhandelfunctie voor het pand Grotestraat 248 zal vroeg of laat leiden tot meer leegstand in de buurt. De loop is er immers uit. Uit de plantoelichting blijkt niet dat uw Raad zich dat realiseert. Ook in dit opzicht voldoet het ontwerp bestemmingsplan niet aan het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In dit verband wijst Boslo Investment er nog op dat het centrum van Nijverdal sinds jaar en dag een grote bouwput is en daardoor bij het winkelende publiek een behoorlijk imagoprobleem heeft.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Vanwege de moeilijke bereikbaarheid laten veel klanten het centrum inmiddels links liggen. De gemeente doet weinig tot niets om dit probleem te verhelpen. De gemeente heeft sinds oktober 2012 zelfs betaald parkeren ingevoerd waardoor nog minder klanten de gang naar het centrum maken. Uw gemeente heeft daarmee (indirect) bijgedragen aan de ontstane leegstand en de geleden verliezen.

De detailhandelfunctie is er in 2004 niet zomaar opgelegd. Die bestemming en functieaanduiding moeten worden geacht het resultaat te zijn van een afweging van alle betreffende belangen als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. In de plantoelichting wordt de thans voorgestane wijziging, ertoe strekkende dat de functieaanduiding "detailhandel" komt te vervallen, vanuit het criterium goede ruimtelijke ordening niet nader onderbouwd.

II. (plan)schade

Zonder detailhandelbestemming is het pand aanzienlijk minder waard. Het gaat niet aan die waardevermindering eenzijdig bij de eigenaar te leggen. Hierdoor zal Boslo Investment de nodige financiële schade oplopen, daar het pand door deze bestemmingswijziging in de toekomst niet althans niet eenvoudig te verkopen of te verhuren is. Een dergelijke maatregel leidt niet alleen tot aanzienlijke schade van Boslo Investment, maar ook van de winkeliers. Hun nering is daarbij in het geding. Door het laten vervallen van een uitvoerbare detailhandelbestemming, wordt ten aanzien van de eigenaar van het perceel een onevenredig planologisch nadeel veroorzaakt, waarop aanspraak kan worden gemaakt op een (volledige) vergoeding van planschade. Ook de winkeliers zullen hun schade op de gemeente verhalen.

Nu de detailhandelfunctie vervalt bij een groot aantal panden kan de schade en de schadevergoedingsplicht voor de gemeente behoorlijk oplopen. Uit de plantoelichting blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.

Voor zover bekend ontbreekt een exploitatieplan, en evenmin is duidelijk of verhaal van (planschade)kosten anderszins is verzekerd. Ook deze onvolkomenheden in de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan zouden voor uw Raad aanleiding moeten zijn om van de vaststelling ervan af te zien.

Samenvattend verzoek ik uw Raad, het onderhavige bestemmingsplan Nijverdal centrum niet vast te stellen, althans niet over te gaan tot het wegbestemmen van de detailhandelfunctie van Grotestraat 248.

Voorts verzoek ik u aan Boslo Investment de kosten te vergoeden die zij heeft gemaakt ter zake van de onderhavige zienswijze.

Commentaar ad 18.

De zienswijze is ruimschoots buiten de termijn van tervisielegging ingediend. Er zijn geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Het had op de weg gelegen van het niet in de gemeente gevestigde Boslo Investment B.V. (en in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt hier ook van uitgegaan) om een zaakwaarnemer aan te stellen die gemeentelijke afkondigingen voor haar bewaakt teneinde daar zonodig tijdig op te kunnen reageren om

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

termijnoverschrijdingen als de onderhavige te voorkomen. Geadviseerd wordt de indiener van deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.

Conclusie ad 18.

Wij adviseren u om Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen niet-ontvankelijk te verklaren in haar zienswijze wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij de indiening van deze zienswijze.

Ad 19.

De zienswijze van Daniels Huisman Advocaten luidt als volgt:

Geachte leden van de Raad,

In hoedanigheid van curator in het faillissement van G.H. Eertink en J.H.H. Eertink te Nijverdal, welke laatstgenoemden (mede-)aandeelhouders zijn van J.H. Eertink en Zn B.V. en mede namens J.H. Eertink en Zn B.V. breng ik de onderstaande zienswijze naar voren ter zake van het ontwerp bestemmingsplan "Nijverdal centrum". Indirect heeft ondergetekende moeten vernemen dat de termijn voor indiening van een zienswijze zou zijn verstreken, maar desondanks wenst ondergetekende, hierna te noemen: "de curator", zijn bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan aan uw Raad voor te leggen. Ik verzoek u rekening te houden met deze bezwaren.

De hiervoor genoemde B.V. is eigenaresse van de woon-winkelpanden aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal. In de bedrijfsruimte ter plaatse was voorheen gevestigd de v.o.f. Firma G.H. Eertink. In het pand werd een schilderswinkel, c.q. woonwinkel met inrichtingsartikelen geëxploiteerd. De onderneming is op 19 december 2012 in staat van faillissement verklaard met aanstelling van ondergetekende tot curator.

Ook de beherend vennoten van v.o.f. Firma G.H. Eertink, de heer G.H. Eertink en mevrouw J.H.H. Eertink zijn in staat van faillissement verklaard met aanstelling van ondergetekende tot curator. Beiden zijn mede-aandeelhouder van de hier bedoelde B.V. J.H. Eertink en Zn B.V.

Na het uitspreken van het faillissement is ondergetekende in eerste instantie doende geweest met verkoop van de activa van de winkel, hetgeen geruime tijd heeft gevegd. Sinds enige tijd is de inzet van de curator, tezamen met de mede-aandeelhouder, erop gericht om tot verkoop van de onroerende zaken te komen, waarbij het de bedoeling is dat de bedrijfsruimte wordt ingezet, c.q. ingezet kan worden als detailhandelsruimte.

Op de onroerende zaken rust thans de bestemming detailhandel. Ondergetekende en, zo ik heb begrepen, ook de mede-aandeelhouder heeft ernstige bezwaren tegen het voornemen om de bestemming detailhandel voor de onroerende zaken aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal te laten vervallen.

Zo ik heb begrepen, blijven de huidige winkels een detailhandelsbestemming behouden. Door het voor winkels die in de huidige situatie te kampen hebben met leegstand de detailhandelsbestemming te ontnemen, is sprake van willekeur. De leegstandssituatie is per definitie een tijdelijke situatie. De inzet en diverse investeringen tot dusver zijn erop gericht om de onroerende zaken wederom in te zetten voor detailhandel.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Het feit dat op geen enkele wijze (voor)overleg heeft plaatsgevonden met eigenaren, winkeliers en ondergetekende is naar mijn mening volstrekt onredelijk. Voor de planvorming wordt kennelijk rekening gehouden met een momentsituatie, hetgeen per definitie onredelijk is. Op langere termijn bestaat immers het voornemen om de onroerende zaken in te zetten voor detailhandel. Dat is ook de bestemming waarvoor de onroerende zaken de afgelopen jaren zijn ingezet. Indien op voorhand duidelijk was geweest dat de gemeente de onderhavige plannen had, zou, zo nodig, ervoor zijn gekozen een huurder in de onroerende zaken te plaatsen, waardoor de detailhandelsfunctie ook in de huidige planvorming zou zijn gewaarborgd. Uit de geschetste omstandigheden blijkt wel dat het in de planvorming aangehouden criterium volstrekt willekeurig is en daarom niet te tolereren.

Verder heb ik vernomen dat sommige eigenaren wel zijn geïnformeerd en andere niet, hetgeen willekeurig is, dan wel in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Een ander bezwaar dat dezerzijds naar voren wordt gebracht, is, dat de planvorming niet duidelijk is gepubliceerd. Ook dat maakt de planvorming en het voornemen naar mijn mening onredelijk.

Het laten vervallen van de bestemming detailhandel betekent voorts een enorme inbreuk op het eigendomsrecht van J.H. Eertink en Zn B.V. en diens aandeelhouders. Voor de B.V. en de aandeelhouders heeft het een enorme schade tot gevolg, indien de planvorming doorgang zal vinden.

Juist gelet op de ingrijpendheid van de plannen en de enorme inbreuk op het eigendomsrecht die is voorgenomen, had een betere informatievoorziening van de eigenaren op de weg van de gemeente gelegen. Het is juist de taak van de gemeente om duidelijkheid te scheppen en onzekerheid weg te nemen. Naar mijn mening is de huidige gang van zaken te kwalificeren als onbehoorlijk bestuur en is een eventuele termijnoverschrijding voor het indienen van een zienswijze naar mijn mening dan ook verschoonbaar.

Verder zij opgemerkt dat tot dusver geen sprake is (geweest) van een behoorlijke en zorgvuldige besluitvorming. Op geen enkele wijze is door de gemeente blijk gegeven van een zorgvuldig onderzoek van feiten, omstandigheden en gevolgen van het voorgenomen plan voor wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft zich de belangen van de eigenaren van de onroerende zaken, die bij de wijziging van het bestemmingsplan zijn betrokken, onvoldoende aangetrokken. De conclusie dat leegstaande winkels geen bestaansrecht meer zouden hebben, is volstrekt te kort door de bocht. Op geen enkele wijze is duidelijk waarop die vooronderstelling is gebaseerd.

Eén en ander klemmt des te meer, nu de gemeente haar eigen straatje lijkt schoon te vegen. Het is ondergetekende bekend dat de gemeente Heilendoorn in het centrumplan behoorlijke posities heeft ingenomen en het huidige voornemen lijkt erop te duiden dat de gemeente concurrentie van andere eigenaren wil elimineren, c.q. moeilijker wil maken. Naar mijn mening is een dergelijke beperking van de concurrentievorming ook in strijd met Europese regelgeving en in die zin aantastbaar.

De hele planvorming tot dusver is kortom willekeurig, arbitrair en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Hiervoor heb ik al genoemd dat de onderhavige B.V. en haar aandeelhouders al aanzienlijke investeringen hebben gepleegd om tot verkoop van de onroerende zaken te komen in haar

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

huidige bestemming detailhandel. Het vervallen van de bestemming detailhandel veroorzaakt een enorme schade, voor de B.V., haar aandeelhouders en dus indirect ook van de faillissementsboedel, niet alleen door de gepleegde investeringen, maar ook door waardedaling. Mocht de planvorming doorgang vinden, dan kan ondergetekende ook niet anders dan de geleden en/of de nog te lijden schade te verhalen op de gemeente.

Bij het doorgaan van de planvorming kan het in redelijkheid niet zo zijn dat een waardevermindering van de onroerende zaken eenzijdig bij de eigenaren wordt gelegd. Ondergetekende zal de gemeente daarvoor uitdrukkelijk aansprakelijk houden.

Het ontwerp-bestemmingsplan lijkt al met al onvoldoende doordacht en met de belangen van de eigenaren is niet, althans onvoldoende, rekening gehouden. Gelet op deze omstandigheden verzoek ik uw Raad het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat nu voorligt, niet aldus vast te stellen en in ieder geval de bestemming detailhandel te behouden voor de onroerende zaak aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal. Desgewenst ben ik bereid deze zienswijze aan te vullen en/of toe te lichten. Voorts verzoek ik u aan ondergetekende de kosten te vergoeden die hij heeft gemaakt ter zake van de onderhavige zienswijze.

Commentaar ad 19.

De zienswijze is ruimschoots buiten de termijn van tervisielegging ingediend. Er zijn geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Het had op de weg gelegen van de niet in de gemeente gevestigde curator Daniels Huisman (en in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt hier ook van uitgegaan) om een zaakwaarnemer aan te stellen die gemeentelijke afkondigingen voor haar bewaakt teneinde daar zonodig tijdig op te kunnen reageren om termijnoverschrijdingen als de onderhavige te voorkomen. Geadviseerd wordt de indiener van deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.

Conclusie ad 19.

Wij adviseren u om Daniels Huisman Advocaten niet-ontvankelijk te verklaren in haar zienswijze wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij de indiening van deze zienswijze.

Ad 20.

De zienswijze van de heer J.W. Eertink, luidt als volgt.

Geachte leden van de Raad,

In hoedanigheid van 50 % aandeelhouder zijnde van de entiteit J.H. Eertink en Zn B.V. en mede namens J.H. Eertink en Zn B.V. breng ik de onderstaande zienswijze naar voren ter zake van het ontwerp bestemmingsplan "Nijverdal centrum". Indirect heeft ondergetekende moeten vernemen dat de termijn voor indiening van een zienswijze zou zijn verstreken, maar desondanks wenst ondergetekende, zijn bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan aan uw Raad voor te leggen. Ik verzoek u rekening te houden met deze bezwaren.

De hiervoor genoemde B.V. is eigenaresse van de woonAwinkelpanden aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal. In de bedrijfsruimte ter plaatse was voorheen gevestigd de v.o.f. Firma GH Eertink. In het pand werd een schilderswinkel, c.q. woonwinkel met inrichtingsartikelen geëxploiteerd. Deze onderneming is op 19 december 2012 in staat van

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

faillissement verklaard met aanstelling van curator H.J.G.M. te Woerd van Daniels Huismans Advocaten, kantoorhoudende Magna Porta Twentepoort West I 07, 7609 RD te Almelo. Ook de beherend vennoten van v.o.f. Firma G.H. Eertink, waaronder de heer G.H. Eertink is in staat van faillissement verklaard met aanstelling van dezelfde curator als gevolg. Naast de v.o.f. Firma GH Eertink, is de heer G.H. Eertink de resterende 50% aandeelhouder van de entiteit J.H. Eertink & Zn BV, waarvoor de genoemde curator nu optreedt.

Na het uitspreken van het faillissement is de curator in eerste instantie doende geweest met verkoop van de activa van de winkel, hetgeen geruime tijd heeft gevergd. Sinds enige tijd is de inzet van beide 50% aandeelhouders erop gericht om tot verkoop van de onroerende zaken te komen, waarbij het de bedoeling is dat de bedrijfsruimte wordt ingezet, c.q. ingezet kan worden als detailhandelsruimte.

Op de onroerende zaken rust thans de bestemming detailhandel. Ondergetekende en, zo ik heb begrepen, ook de medeaandeelhouder hebben ernstige bezwaren tegen het voornemen om de bestemming detailhandel voor de onroerende zaken aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal te laten vervallen.

Naar ik indirect gegrepen heb, blijven de huidige winkels een detailhandelsbestemming behouden. Door het voor winkels die in de huidige situatie te kampen hebben met leegstand de detailhandelsbestemming te ontnemen, is sprake van willekeur. De leegstandssituatie is per definitie een tijdelijke situatie. De inzet en diverse investeringen tot dusver zijn erop gericht om de onroerende zaken wederom in te zetten voor detailhandel.

Het feit dat op geen enkele wijze (voor)overleg heeft plaatsgevonden met eigenaren, winkeliers en ondergetekende is naar mijn mening volstrekt onredelijk. Voor de planvorming wordt kennelijk rekening gehouden met een momentsituatie, hetgeen per definitie onredelijk is. Op langere termijn bestaat immers het voornemen om de onroerende zaken in te zetten voor detailhandel. Dat is ook de bestemming waarvoor de onroerende zaken de afgelopen decennia aansluitend zijn ingezet.

Indien op voorhand duidelijk was geweest dat de gemeente de onderhavige plannen had, zou, zo nodig, ervoor zijn gekozen een huurder in de onroerende zaken te plaatsen, waardoor de detailhandelsfunctie ook in de huidige planvorming zou zijn gewaarborgd. Uit de geschetste omstandigheden blijkt wel dat het in de planvorming aangehouden criterium volstrekt willekeurig is en daarom niet te tolereren.

Verder heb ik vernomen dat sommige eigenaren wet zijn geïnformeerd en andere niet, hetgeen willekeurig is, dan wel in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Een ander bezwaar dat dezerzijds naar voren wordt gebracht, is, dat de planvorming niet duidelijk is gepubliceerd. Ook dat maakt de planvorming en het voornemen naar mijn mening onredelijk. Het laten vervallen van de bestemming detailhandel betekent voorts een enorme inbreuk op het eigendomsrecht van J.H. Eertink en Zn B.V. en diens aandeelhouders. Voor de B.V. en de aandeelhouders heeft het een enorme schade tot gevolg, indien de planvorming doorgang zal vinden.

Juist gelet op de impact van de plannen en de enorme inbreuk op het eigendomsrecht die is voorgenomen, had een betere informatievoorziening van de eigenaren op de weg van de gemeente gelegen. Het is juist de taak van de gemeente om duidelijkheid te scheppen en onzekerheid weg te nemen. Naar mijn mening is de huidige gang van zaken te kwalificeren als onbehoorlijk bestuur en is een eventuele termijnoverschrijding voor het indienen van een zienswijze naar mijn mening dan ook verschoonbaar.

Verder zij opgemerkt dat tot dusver geen sprake is (geweest) van een behoorlijke en zorgvuldige besluitvorming. Op geen enkele wijze is door de gemeente blijk gegeven van een zorgvuldig onderzoek van feiten, omstandigheden en gevolgen van het voorgenomen plan voor wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft zich de belangen van de eigenaren van de onroerende

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

zaken, die bij de wijziging van het bestemmingsplan zijn betrokken, onvoldoende aangetrokken. De conclusie dat leegstaande winkels geen bestaansrecht meer zouden hebben, is volstrekt te kort door de bocht. Op geen enkele wijze is duidelijk waarop die vooronderstelling is gebaseerd. Een en ander klemmt des te meer, nu de gemeente haar eigen straatje lijkt schoon te vegen. Het is ondergetekende bekend dat de gemeente Hellendoorn in het centrum plan behoorlijke posities heeft ingenomen en het huidige voornemen lijkt erop te duiden dat de gemeente concurrentie van andere eigenaren wil elimineren, c.q. moeilijker wil maken. Naar mijn mening is een dergelijke beperking van de concurrentievorming ook in strijd met Europese regelgeving en in die zin aantastbaar.

De hele planvorming tot dusver is kortom willekeurig, arbitrair en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Hiervoor heb ik al genoemd dat de onderhavige B.V. en haar aandeelhouders al aanzienlijke investeringen hebben gepleegd om tot verkoop van de onroerende zaken te komen in haar huidige bestemming detailhandel. Het vervallen van de bestemming detailhandel veroorzaakt een enorme schade, voor de B.V. en haar aandeelhouders, niet alleen door de gepleegde investeringen, maar ook door een significante waardedaling.

Mocht de planvorming doorgang vinden, dan kan ondergetekende ook niet anders dan de geleden en/of de nog te lijden schade te verhalen op de gemeente. Bij het doorgaan van de planvorming kan het in redelijkheid niet zo zijn dat een waardevermindering van de onroerende zaken eenzijdig bij de eigenaren wordt gelegd.

Ondergetekende zal de gemeente daarvoor uitdrukkelijk aansprakelijk houden.

Het ontwerp-bestemmingsplan lijkt al met al onvoldoende doordacht en met de belangen van de eigenaren is niet, althans onvoldoende, rekening gehouden. Gelet op deze omstandigheden verzoek ik uw Raad het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat nu voorligt, niet aldus vast te stellen en in ieder geval de bestemming detailhandel te behouden voor de onroerende zaak aan de Rijssensestraat 63 te Nijverdal. Desgewenst ben ik bereid deze zienswijze aan te vullen en/of toe te lichten.

Voorts verzoek ik u aan ondergetekende de kosten te vergoeden die hij heeft gemaakt ter zake van de onderhavige zienswijze.

Commentaar ad 20.

De zienswijze is ruimschoots buiten de termijn van tervisielegging ingediend. Er zijn geen draagkrachtige argumenten aangevoerd om de geconstateerde termijnoverschrijding te rechtvaardigen. Geadviseerd wordt de indiener van deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.

Conclusie ad 20.

Wij adviseren u om de heer J. W. Eertink niet-ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding bij de indiening van deze zienswijze.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

Resumé beoordeling ingekomen zienswijzen;

Wij adviseren om:

- a.
 - 1. de indiener van zienswijze onder ad 17, Ekelenkamp-Roeloffzen Holding BV;
 - 2. de indiener van de zienswijze onder ad 18, Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen;
 - 3. de indiener van de zienswijze onder ad 19, Daniels Huisman Advocaten,
 - 4. de indiener van de zienswijze onder ad 20, de heer J. W. Eertink,niet-ontvankelijke te verklaren in de door hen ingediende zienswijzen wegens niet-verschoonbare termijnoverschrijding.
- b. de zienswijze onder ad 4 van de Gasunie gegrond te verklaren;
- c. de zienswijze onder ad 5 van de Vereniging van Vrijwilligers in de Archeologie, Afdeling Twente gegrond te verklaren;
- d. de zienswijze onder ad 9 van de Woningstichting Hellendoorn gegrond te verklaren;
- e. de zienswijze onder ad 11 van (diverse geledingen van) de Protestantse Gemeente Nijverdal gegrond te verklaren, voor wat betreft
 - 1. het uitsluitend als “karakteristiek” aanduiden van het oorspronkelijke kerkgebouw aan de Grotestraat 127 te Nijverdal;
 - 2. het aanpassen van het huisnummer 125 in 127 in bijlage 4 behorende bij de planregels “Inventarisatie karakteristieke panden in Nijverdal Centrum”;
 - 3. het weer als dienstwoning in gebruik mogen nemen van het kerkelijk bureau van Het Centrum aan de zuidwestzijde van de Papaverstraat te Nijverdal,en voor het overige ongegrond te verklaren.
- f. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

2.
Voorstellen tot ambtshalve
wijziging van het bestem-
mingsplan

1.

In de artikelen 4.5.3 (bestemming "Centrum-2"), 5.5.3 (bestemming "Centrum-3") en 6.5.2 (bestemming "Gemengd") van de planregels, wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels voor het vestigen van horeca in de categorieën 2 (of 3 als het gaat om de bestemmingen "Centrum-2" of "Centrum-3") voor zover deze geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (milieuhygiëne: voorzieningen ten aanzien van geur en geluid).

Op dit moment staat er dus dat deze vestiging van horeca in een hogere milieucategorie, geen nadelige invloed mag hebben op het woon- en leefklimaat. Wij stellen voor deze tekst vanuit de noodzakelijk geachte afweging van belangen, zodanig te wijzigen dat er komt te staan "voor zover deze geen onevenredig nadelige invloed hebben" ... omdat anders elke geringe nadelige invloed zou leiden tot het afwijzen van deze afwijkingsbevoegdheid, wat nimmer de bedoeling is geweest. Of er daadwerkelijk een omgevingsvergunning wordt verleend, is derhalve afhankelijk van de aldan voor dat concrete geval te maken belangenafweging.

2.

Aan de percelen Markt 3 en 5 dient de bestemming aangepast worden aan het actuele gebruik (computerwinkel en café).

3.

In het zogenaamde "Park op Nijverdal" moet de bestemming groen aanvullend nog gelegd worden op een strook grond, boven, naast en onder het gebouw "Het achterom".

Het wordt noodzakelijk geacht om ook de derde lob van het Park op Nijverdal "Groen" bestemming te geven. De doorontwikkeling en dienovereenkomstige uitvoering op dit moment heeft te maken met het feit dat wij als gemeente rekening hebben gehouden met de inbreng vanuit de burgerij om meer waardevolle bomen (de acacia's) in het park te behouden.

Het opnemen van deze derde lob groenstructuur heeft als extra achtergrond/argument ook nog, dat de diagonale lijn die de bestaande bomenopstand in deze drie opeenvolgende groenstructuren vormen ten opzichte van de bebouwingsstructuur, van oudsher samen de lijn van begeleidende parochietuinbeplanting vormen langs de voormalige spoorlijn Neede-Hellendoorn. In feite is dat de aanleiding van alles. Vanuit de cultuurhistorische optiek is juist ook de fietsbrug over het Combiplan in de zelfde ruimtelijke diagonaal gelegd als deze vroegere spoorbaan. De zuidelijke bomenlob vormt derhalve een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische bomenstructuur.

Kortom de cultuurhistorische achtergrond, die op die plek juist door de bomen nog voelbaar en herkenbaar is, is in dezen ook heel wezenlijk voor de onderbouwing.

Op de verbeelding dient derhalve aan alle, in onderstaande figuur gearceerd weergegeven, vlakken de bestemming "Groen" te worden toegekend.

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen



4.

In de artikelen 3.2. lid f, 4.2 lid g en 5.2 lid g dient de tekst, in het kader van de uniformering van de planregels net, als in andere recent geactualiseerd bestemmingsplannen, te worden uitgebreid met de tekst “of overkapping”, zodat de tekstpassages komen te luiden: “voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde”,

5.

Op het perceel Constantijnstraat 11, 19 en 25 dient de bestemming aangepast worden aan het huidige gebruik.

6.

Voor het complex Grotestraat 140 wordt het gebruik van de ruimten op de begane grond als commerciële ruimtes beëindigd en worden deze getransformeerd naar appartementen (vier extra woningen). Dit past in het beleid om commerciële functies zoveel als mogelijk te laten plaatsvinden in (de directe nabijheid van) het kernwinkelgebied. Derhalve wordt de bestemming “Wonen-3” toegekend in plaats van “Centrum-3”. Tevens wordt de bouw van 5 garages op het achterterrein mogelijk gemaakt (vergroten bouwaanduiding garages).

7.

Geconstateerd is dat de digitale link naar de nota parkeernormen niet goed werkt. Dit zal bij de vaststelling worden verholpen.

8.

Te kiezen uit twee alternatieve mogelijkheden bij het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan “Nijverdalen Centrum” in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, te weten:

1. vaststellen van het bestemmingsplan conform het oorspronkelijke raadsvoorstel, waarbij van twaalf panden gelegen in de gebieden met de bestemmingen

Bijlage I 14uit05101 Beoordeling ingekomen zienswijzen én voorstellen tot ambtshalve wijzigingen

2. "Gemengd", "Centrum-2" of "Centrum-3" de bestemming "medebestemd tot detailhandel" wordt wegbestemd. Hierbij ontstaat een fors risico op planschade. op basis van nader ingewonnen extern deskundigenadvies betreffende mogelijke planschade als gevolg van het wegbestemmen van de bestemming "medebestemd tot detailhandel" voor de navolgende twaalf niet in het kernwinkelgebied gelegen panden in het centrum van Nijverdal:

- Grotestraat 264;
- Grotestraat 246-248;
- Grotestraat 222;
- Grotestraat 216;
- Grotestraat 214;
- Grotestraat 200;
- Grotestraat 198;
- Grotestraat 143;
- Markt 7;
- Markt 3;
- Constantijnstraat 25;
- Rijssensestraat 63,

te besluiten om het wegbestemmen van de "medebestemd tot detailhandel"-bestemming terug te draaien en voor het overige het bestemmingsplan vast te stellen conform het oorspronkelijke raadsvoorstel.

Alles afwegende, adviseren wij u om op basis van voortschrijdend inzicht te kiezen voor optie 2.

N.B.

Wanneer u kiest voor optie 2, betekent dit dat de indieners van de zienswijzen 18, 19 en 20 genoemd in deze bijlage I, 14uit05101 door u wegens niet- verschoonbare termijnoverschrijding weliswaar formeel niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard in hun zienswijzen, doch dat ambtshalve materieel gezien wél aan deze zienswijzen wordt tegemoet gekomen. Het pand van de indiener van zienswijze 17 - Constantijnstraat 9 - had ook in het voorgaande bestemmingsplan "Centrum Nijverdal 2004" geen "medebestemd tot detailhandel"-bestemming.