

Bijlage I

Registratienummer: **12UIT06441** (behoort bij nummer: 12int00162)

Eindverslag inspraakprocedure en beoordeling van de ingekomen vooroverlegreacties omtrent het voorontwerpbestemmingsplan "Dahliastraat" te Nijverdal"

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op vrijdag 24 september 2010 bekend gemaakt dat burgemeester en wethouders bezig zijn met de voorbereiding om te komen tot een herziening van (delen van) diverse bestemmingsplannen die leidt tot een nieuw bestemmingsplan "Dahliastraat" te Nijverdal".

Doel van deze herziening is te komen tot een zodanige herziening van de bestemmingsregeling dat een nieuw woon-/zorgcomplex gebouwd kan worden gesitueerd tussen de Parallelweg, de Dahliastraat en de Korenbloemstraat in Nijverdal. Het plan behelst de sloop van 11 grondgebonden woningen ter plaatse en de nieuwbouw van 39 zorgappartementen in drie bouwlagen.

Aan een ieder is de mogelijkheid geboden om tijdens de periode van zaterdag 17 maart 2012 t/m vrijdag 27 april 2012 mondeling, schriftelijk of per e-mail een inspraakreactie in te dienen bij uw college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is aan diverse onafhankelijke instanties om advies gevraagd omtrent dit voorontwerpbestemmingsplan (wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening).

INSPRAAK

Er zijn in totaal zeven inspraakreacties ingekomen tijdens de inspraakperiode (van zaterdag 17 maart 2012 t/m vrijdag 27 april 2012).

Inspraakreacties zijn ingekomen van:

- a. de heer M. de Heer, Korenbloemstraat 13, 7442 LC Nijverdal;
- b. de heer J.J. Stam, Korenbloemstraat 15, 7442 LC Nijverdal;
- c. de heer H. Mulder en mevrouw J. Mulder, Korenbloemstraat 16, 7442 LD Nijverdal;
- d. de heer J.A.H. Bergboer, Korenbloemstraat 17, 7442 LC Nijverdal;
- e. de heer R. Markvoort en mevrouw A. Tempert, Korenbloemstraat 18, 7442 LD Nijverdal;
- f. de familie Raamsman, Korenbloemstraat 21, 7442 LC Nijverdal;
- g. de heer B. van Voorst, Korenbloemstraat 24, 7442 LD Nijverdal.

Ad a.

De heer De Heer heeft bezwaar tegen het plan voor een tweede verzorgingshuis voor zijn huis.

1. De bloemenwijk is al niet de jongste wijk en dit plan werkt niet mee aan de verjonging van de wijk.
2. Veel speelgelegenheid gaat verloren.
3. Het uitzicht voor hun woning gaat verloren.

4. Het licht wordt uit hun woonkamer gehaald.
5. Hun woning daalt in waarde, niet alleen door het betaald parkeren maar ook door de realisering van een verzorgingstehuis waardoor de woonbuurt nog meer zal vergrijzen
6. Zij ondervinden nu al op zondagen parkeeroverlast van bezoekers van de Parallel en dat gaat door realisering van een nieuw gebouw alleen maar erger worden. Hun eigen visite kan niet meer parkeren.
7. Als kinderen op straat spelen, bestaat er kans op beschadiging van auto's door een bal of fiets van spelende kinderen.

Beoordeling ad a1.

Als gevolg van demografische ontwikkelingen en toenemende vergrijzing van de bevolking ontstaat er – net als elders in Nederland – ook in Nijverdal steeds meer behoefte aan multifunctionele woon-/zorgwoningen in de nabijheid van centrumvoorzieningen.

Het gaat hier om de sloop van 11 grondgebonden woningen ter plaatse en de nieuwbouw van 39 zorgappartementen in drie bouwlagen op de hoek Parallelweg/Dahliastraat/Korenbloemstraat. De begane grondlaag (11 appartementen) en de eerste verdieping (14 appartementen) worden in gebruik genomen door de Woningstichting Hellendoorn. Op beide lagen wil men zorg op afroep realiseren. Huidige bewoners van 55+ krijgen daarbij voorrang bij de toewijzing. In overleg met de afdeling WMO (Wet Maatschappelijke Zaken) bij de gemeente Hellendoorn en Zorgaccent zullen deze woningen worden aangeboden aan kandidaten met een medische urgentie en/of een CIZ-indicatie dan wel aan overigen (zorgbehoevende) kandidaten.

Op de bovenste tweede verdieping zullen 14 appartementen in gebruik worden genomen door Interact Contour, een organisatie die zich richt op mensen met een lichamelijke beperking, mensen met niet-aangeboren hersenletsel of mensen met een zintuiglijke beperking.

Dat dit plan niet bijdraagt aan een verjonging van de wijk is ruimtelijk niet relevant. Ook in Nijverdal is de steeds toenemende vergrijzing van de bevolking een gegeven. Voor de omschreven doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden, bestaat behoefte aan huisvesting in de nabijheid van voorzieningen die aanwezig zijn in het centrum van Nijverdal. Onderscheid naar leeftijd is strijdig met het in artikel 1 van onze Nederlandse Grondwet vastgelegd discriminatieverbod.

Beoordeling ad a2

Gedoeld wordt vermoedelijk op de aanwezige groenstrook op de zuidoostelijke hoek van de kruising van de Dahliastraat met de Korenbloemstrook. Het bouwplan van de Woningstichting wordt evenwel geheel gerealiseerd op gronden die in eigendom toebehoren aan de Woningstichting Hellendoorn; deze gronden hebben ook nu al een woonbestemming. De overblijvende strook groen direct naast de Korenbloemstrook behoort in eigendom toe aan de gemeente Hellendoorn en heeft daarin de bestemming “Groen” in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan. Als het gaat om de aan de gemeente toebehorende gronden, verandert er feitelijk niets aan de bestaande situatie, al moet er natuurlijk wel rekening mee worden gehouden dat de bouwplaats (inclusief de gemeentelijke strook grond) tijdens de bouwwerkzaamheden voor de realisatie van het complex om veiligheidsredenen wordt afgezet met een hek. Na voltooiing van de werkzaamheden zal de gemeentelijke groenstrook weer als groenstrook beschikbaar komen en vervolgens weer als speelplaats voor kinderen gebruikt kunnen worden.

Beoordeling ad a3

Wat betreft uitzicht moet worden opgemerkt dat niemand blijvende rechten kan ontlenen aan uitzicht op andermans gronden, tenzij dat uitzicht is vastgelegd door middel van een erfdiensbaarheid of anderszins. Ruimtelijke inzichten zijn altijd aan veranderingen onderhevig en met name in een centrumgebied of in de directe omgeving van het centrumgebied dient men er rekening mee te houden dat zich ruimtelijke ontwikkelingen kunnen voordoen die voor de leefbaarheid van diverse doelgroepen in het algemeen belang noodzakelijk worden geacht. Zoals hiervoor reeds uiteengezet, heeft ook Nijverdal te maken met een steeds toenemende vergrijzing waardoor het noodzakelijk wordt geacht om voor deze doelgroep met geestelijke en/of fysieke beperkingen een woonvoorziening met zorg te realiseren in de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Nijverdal.

Beoordeling ad a4.

De lichtinval in de woning van de heer De haar wordt niet onevenredig veel minder als gevolg van de beoogde nieuwbouw van het woon-/zorgcomplex “Dahliastraat”.

Als een vergelijk wordt getrokken met de lichtinval bij de woningen Korenbloemstraat 25, 27, 29 en 31 ten opzichte van het aan de overzijde van deze straat gerealiseerde woon-/zorgcomplex "De Parallel" dan wordt de situatie voor de woning van de heer De Heer niet wezenlijk anders.

Wij verwijzen voorts naar een uitgevoerde **bezonningsstudie**. Deze studie heeft tot doel de impact van de bezonning op de belendende percelen ten gevolge van de nieuwbouw van het gebouw inzichtelijk te maken. Daartoe is een bezonningssimulatie gemaakt van de nieuwe situatie. De simulaties zijn gemaakt met behulp van het computerprogramma Sketchup. In een 3d-model is de nieuwbouw van het complex Dahliastraat en de omringende bebouwing gemodelleerd. Deze berekeningen zijn gedaan voor de zonnestand op verschillende tijdstippen (9.00 uur, 14.00 uur, 18.00 uur en 21.00 uur) gedurende de vier seizoenen lente, zomer, herfst en winter.

De zon draait van rechts naar links.

Conclusies

Uit de simulaties blijkt dat er in de achtertuin van de percelen Korenbloemstraat 24 en 26 uitsluitend in de lente en de zomer na 18.00 uur geleidelijk aan meer schaduw valt in de achtertuinen ten gevolge van de nieuwbouw. Ten aanzien van de situatie op de overige tijdstippen is de conclusie dat de nieuwbouw geen wezenlijk extra nadelig effect heeft op de schaduw die op de belendende percelen valt.

Beoordeling ad a5

De gemeente acht het onderhavige bouwplan van de Woningstichting uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Voor wat betreft mogelijke waardedaling van hun onroerend goed, wijzen wij op de mogelijkheid om – na het onherroepelijk worden van deze planherziening - via een separate procedure (die los staat van de onderhavige procedure tot herziening van het bestemmingsplan) bij ons college een verzoek in te dienen om vergoeding van planschade.

Het verzoek wordt afgehandeld volgens een procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009".

De procedure komt er in het kort op neer dat een van de gemeente onafhankelijk, deskundig bureau de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende planologische regime gaat vergelijken met de maximale planologische mogelijkheden van het huidige planologische regime. Tezamen met een onafhankelijke taxateur wordt vervolgens berekend of er daadwerkelijk sprake is van waardedaling en zo ja of deze waardedaling al dan niet behoort tot "het normale maatschappelijk risico" (artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening). Op basis van dit advies nemen wij vervolgens een besluit of er al dan niet aanleiding is om over te gaan tot een uitbetaling van planschadevergoeding (eventueel nog vermeerderd met de wettelijke rente). Tegen dit besluit kan men een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons. De onafhankelijke gemeentelijke commissie bezwaarschriften adviseert (na een hoorzitting waarbij men zijn bezwaren tegen de beslissing van het college van B&W mondeling kan toelichten) aan ons om het bezwaarschrift al dan niet gegrond of ongegrond te verklaren.

Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kan men beroep aantekenen bij de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Almelo. Tot slot kan men tegen de beslissing van de Rechtbank hoger beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Als wij een gemotiveerd verzoek ontvangen om vergoeding van planschade, dient de aanvrager voor de behandeling van een dergelijk verzoek een bepaald legesbedrag aan de gemeente te betalen. Dit bedrag wordt gerestitueerd indien het betreffende verzoek daadwerkelijk leidt tot vergoeding van planschade; wordt het verzoek daarentegen afgewezen dan wordt dit bedrag niet gerestitueerd.

Beoordeling ad a6

Aan de achterzijde van het nieuw te bouwen woon-/zorgcomplex zal een parkeerplaats worden aangelegd die bereikbaar wordt via een nieuw aan te leggen in- en uitrit welke ontsloten wordt op de Parallelweg. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van CROW parkeerkencijfers (CROW=Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar

parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie van de functie, het aanbod en de kwaliteit van de alternatieve vervoerwijzen.

Op grond van de CROW-normen geldt voor het nieuwbouwplan een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Aangezien het gaat om 39 appartementen, wordt de rekensom $39 \times 0,6 = 24$ parkeerplaatsen (naar boven afgerond). Hiermee zal het plan voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein en behoeft er dus voor parkeeroverlast voor derden niet gevreesd te worden.

Beoordeling ad a7

Aangezien er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd op het eigen terrein, is er geen reden voor om beducht te zijn voor beschadiging van geparkeerde auto's afkomstig van bewoners, bezoekers of personeel van het nieuw te realiseren woon-/zorgcomplex. Mocht er incidenteel toch geparkeerd worden in een woonstraat, dan is de in acht te nemen zorgvuldigheid om andermans geparkeerde auto's niet te beschadigen, niet anders dan in andere woonstraten.

Ad b.

De heer Stam heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan "Dahliastraat" vanwege vrees voor:

1. Ernstige belemmering van het uitzicht dat nu bestaat uit mooi groen en dat straks bestaat uit appartementen drie hoog.
2. Minder privacy door inkijk vanuit de te bouwen appartementen omdat de balkons aan de zijde van de Korenbloemstraat zijn gelegen.
3. Waardevermindering van zijn woning.

Beoordeling ad b1

Het groen waarop wordt gedoeld bestaat uit een aantal sparren die staan op de aan de Woningstichting in eigendom toebehorende gronden. Deze sparren worden niet vermeld op de door de gemeente vastgestelde "waardevolle bomenlijst". Daarom kunnen deze sparren omgevingsvergunningvrij gekapt worden.

Voor het overige wordt verwezen naar onze beoordeling van de inspraakreactie onder a3 van de heer De Heer.

Beoordeling ad b2

De afstand tussen de balkons van het nieuwbouwcomplex en de woning van de heer Stam is dermate groot, dat niet van een onaanvaardbare aantasting van de privacy kan worden gesproken. De situatie qua privacybeleving wordt niet veel anders dan op veel andere plekken in Nijverdal het geval is. In dat verband verwijzen wij bijvoorbeeld naar de situatie bij de woningen Korenbloemstraat 25, 27, 29 en 31 ten opzichte van de balkons die aanwezig zijn bij het nabij gelegen woon-/zorgcomplex "De Parallel."

Beoordeling ad b3.

Verwezen wordt naar onze becommentariëring van de inspraakreactie onder ad a5 van de heer De Heer.

Ad c,

De heer en mevrouw Mulder hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan "Dahliastraat" vanwege:

1. Ernstig bezwaar tegen een wijziging van de bestemming in "Maatschappelijk". Men is beducht voor een instelling die veel overlast veroorzaakt. Woningen voor bejaarden en gehandicapten zijn er al genoeg in de buurt en dat kan ook in anderen wijken.
2. Aantasting van privacy door een hoog en groot gebouw.
3. Een lelijk uitzicht door een hoog en groot gebouw.
4. Meer lawaai door een groot en hoog gebouw dichtbij.
5. 's-Avonds veel licht waardoor dieren, waaronder vleermuizen, worden weggejaagd.
6. Vrees voor waardedaling van hun woning.

Beoordeling ad c1

Onder verwijzing naar de doelgroep waarvoor wordt gebouwd (zie daartoe onze becommentariëring van de inspraakreactie onder a1 van de heer De Heer), kunnen de vrees voor overlast waar de heer en mevrouw Mulder beducht voor zijn, niet plaatsnemen. Het gaat hier om de huisvesting van zorgbehoevende mensen in de leeftijdscategorie 55+ op de begane grond en de eerste etage en bij de tweede etage gaat het om de huisvesting van mensen met een niet aangeboren geestelijke en/of

lichamelijke handicap. Zoals gezegd behoeven deze mensen huisvesting in de nabijheid van centrumvoorzieningen. Onderscheid naar leeftijd is strijdig met het in artikel 1 van onze Nederlandse Grondwet vastgelegd discriminatieverbod.

Beoordeling ad c2 en c3

Wat betreft vrees voor aantasting van privacy en een lelijk uitzicht, verwijzen wij naar onze becommentariëring onder ad a3 van een soortgelijke inspraakreactie van de heer De Heer en onze beoordeling onder ad b2 van een inspraakreactie van de heer Stam.

Beoordeling ad c4.

Gelet op de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden (zie ons commentaar onder ad c1) delen wij de vrees voor meer lawaai door een hoog en groot gebouw dichtbij niet. Het is onvermijdelijk dat mensen die in een centrum van een stad of dorp relatief dicht op elkaar wonen, elkaar soms horen. Dat wil echter niet zeggen dat dit op voorhand leidt tot onaanvaardbare situaties.

Beoordeling ad c5.

Er is voor de realisering van dit bestemmingsplan een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. Naar vleermuizen loopt op dit moment nog een aanvullend onderzoek. Navraag bij de ecooloog van het bureau Ad-eco heeft uitgewezen dat bij het naastgelegen, zes jaar geleden gerealiseerde woon-/zorgcomplex "De Parallel" geen enkele sprake is van minder vleermuizen dan vóór de nieuwbouw van dat complex het geval was. Belangrijk in dezen is ook dat er langs de Dahliastraat nu een te slopen gebouwencomplex van woningen in een rij staat met een nokhoogte van circa 9 meter, terwijl er straks een woon-/zorgcomplex zal worden gebouwd in eveneens "een rij" (net als de nu nog aanwezige rij woningen) met een hoogte van circa 11 meter, waardoor vleermuizen niet zullen worden verstoord.

Beoordeling ad c6.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder ad a5 van de heer De Heer.

Ad d.

De heer Bergboer heeft bezwaar tegen de nieuwbouwplannen aan de Dahliastraat:

1. Hij heeft zijn woning in 1991 gekocht vanwege de locatie. De woning stond zodanig dat er geen bebouwing tegenover stond, geen overburen en geen inkijk. Alleen een groenstrook waar men dagelijks van geniet. Straks heeft men overburen met een balkon richting hun zijde.
2. Gevraagd wordt het gebouw zodanig aan te passen dat bij de woningen hoek Korenbloemstraat/Dahliastraat het balkon 90° gedraaid wordt richting Dahliastraat en de andere hoek 180° te draaien richting achterkant, kijkend op de parkeerplaats.

Beoordeling ad d1.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder a3 van de heer De Heer.

Beoordeling ad d2.

Aan de door heer Bergboer gevraagde aanpassing van de balkons kan niet tegemoet worden gekomen want dat zou leiden tot een te ingrijpende aanpassing van het te realiseren woon-/zorgcomplex waardoor de hele indeling van het gebouw zou moeten worden aangepast en niet kan worden voldaan aan het programma van eisen dat aan dit woon-/zorgcomplex is gesteld voor de huisvesting van de beoogde doelgroepen. Bovendien is de afstand van de balkons tot de woning van de heer Bergboer dermate groot, dat er geen aanleiding is om op voorhand beducht te zijn voor een onevenredige aantasting van privacy en/of voor geluidsoverlast.

Ad e.

De heer Markvoort en mevrouw Tempert hebben de navolgende bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Geen privacy in de tuin.
2. Waardevermindering van het huis.
3. Vermindering van zon achter het huis.

Beoordeling ad e1

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder ad a3 van de heer De Heer.

Beoordeling ad e2

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder ad a4 van de heer De Heer.

Beoordeling ad e3.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder ad a4 van de heer De Heer. De uitgevoerde bezonningsstudie toont aan dat op het perceel Korenbloemstraat 18 geen sprake is van vermindering van zon achter het huis als gevolg van de beoogde nieuwbouw van een woon-/zorgcomplex aan de Dahliastraat.

Ad f.

De familie Raamsman heeft bezwaar tegen de bouw van appartementen tegenover hun woning vanwege:

1. Vrij uitzicht dat straks mogelijk belemmerd zal worden.
2. Inkijk vanaf de balkonnen waardoor de privacy wordt aangetast. Gevraagd wordt of de balkonnen niet aan de zijde van de Dahliastraat kunnen worden geplaatst.

Beoordeling ad f1

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder ad a3.

Beoordeling ad f2

Verwezen wordt naar ons commentaar onder ad b2 op de inspraakreactie van de heer Stam en ons commentaar onder ad d2 op de inspraakreactie van de heer Bergboer.

Ad g.

De heer Van Voorst heeft bezwaar tegen de nieuwbouw op de hoek Korenbloemstraat/Dahlia-straat omdat:

1. Door de hoogte van het gebouw het ruimtelijk zicht behoorlijk minder wordt.
2. De privacy achter het huis wordt verminderd rondom hun tuin vanwege de realisatie van een gebouw van 9 m hoog, dus aan alle kanten inkijk.

Beoordeling ad g1

Verwezen wordt naar ons commentaar onder 1c op de inspraakreactie van de heer De heer.

Beoordeling ad g2

Verwezen wordt naar ons commentaar onder b2 op een inspraakreactie van de heer Stam.

Conclusie inspraakprocedure.

De ingediende inspraakreacties leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in vergelijking met het ter visie gelegde voorontwerpbestemmingsplan.

VOOROVERLEG MET INSTANTIES.

Wat betreft het gevoerde vooroverleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro:

De provincie Overijssel heeft per mail laten weten dat met dit voorontwerpbestemmingsplan, gericht op een binnenstedelijke ontwikkeling, geen provinciaal belang in het geding is.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft, op basis van een uitgevoerde digitale watertoets, laten weten dat de "normale procedure" van toepassing is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg naar hun toegezonden moet worden.

Inmiddels heeft het Waterschap de navolgende nadere reactie kenbaar gemaakt:

"U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://dewatertoets.nl> voor het project "Dahliastraat te Nijverdal". Op basis van deze toets dient de normale procedure te worden gevolgd, omdat er in het plan meer dan 10 woonheden worden gerealiseerd. Hiermee kunnen wij echter instemmen, omdat de omvang van het plan zodanig is dat de toename van afvalwater past binnen de vergunning van het hoofdvernamepunt rioolwaterzuivering Nijverdal.

Daarnaast blijkt uit de aanvullende vragen dat de hemelwaterafvoer geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd.

Wij verzoeken u deze wateraspecten in de waterparagraaf op te nemen. Vanwege de normale procedure willen wij het voorontwerpbestemmingsplan van u of van de gemeente ontvangen.”

In de plantoelichting is dit beleid van het waterschap verwoord, zodat het vooroverleg met zowel de provincie als met het waterschap hiermee goed is afgerond.
