

Bijlage bij 2022-021372 : aangepaste nota ingekomen zienswijzen en voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal".

Het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" heeft vanaf zaterdag 4 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met zaterdag 16 juli 2022.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd om op het perceel Grotestraat 180 te Nijverdal de realisering van een commerciële ruimte op de begane grond, met daarboven zeven appartementen planologisch mogelijk te maken.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan bij de raad van de gemeente Hellendoorn is gebruik gemaakt door:

A.....
B.....
C.....

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van zaterdag 4 juni 2022 tot en met zaterdag 16 juli 2022.

Zienswijze A is ingekomen op vrijdag 24 juni 2022.

Zienswijze B is ingekomen maandag 20 juni 2022.

Zienswijze C is ingekomen op dinsdag 21 juni 2022.

Daarmee zijn alle ingekomen zienswijzen tijdig ingediend en kunnen alle drie de indieners in hun zienswijzen worden ontvangen.

Inhoudelijk

De ingekomen zienswijzen worden hieronder integraal en geanonimiseerd weergegeven, waarbij deze telkens voor elk onderdeel worden becommentarieerd en afgeconcludeerd.

Zienswijze A

Op de website en in de krant is het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt.

Hierbij maken wij namens de VVE onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Inleiding.

De bewoners van het pand..... gaan uit van de privacy en lichtinval van het woongenot dat we nu genieten. Wij hebben respect en begrip voor alle partijen, wij hebben respect voor de overheid in dit geval de Gemeente, en wij hebben begrip voor de projectontwikkelaar. Zoals wij hebben aangegeven in de inspraakronde in maart 2022 zijn wij niet tegen de bouw van een nieuw appartementencomplex. Echter hebben wij aangegeven, in het kader van participatie mee te willen denken in het ontwerp juist om "gedoe" te voorkomen. Ondanks meerdere toezeggingen van zowel de Gemeente als de projectontwikkelaar is het hier tot op heden nog niet van gekomen. Dit is voor ons de reden om deze zienswijze in te dienen en daarnaast een Woo-verzoek (=Wet open overheid) in te dienen over dit project.

Argument 1: Inconsistentie tussen de regels en de toelichting

In paragraaf 1.4 van de toelichting wordt toegelicht waarom het nieuwe bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan. Het gaat om het aantal appartementen en de bouwhoogte. De in de toelichting genoemde bouwhoogte (circa 16 meter) correspondeert niet met de bouwhoogte uit de regels (14,5 meter via de verbeelding). U denkt nu misschien dit is toch niet in jullie voordeel, daar heeft u gelijk in. Echter geeft dit precies weer dat het nieuwe plan onzorgvuldig is opgesteld, genoeg reden om in gesprek te komen en het nieuwe plan terug te trekken en

te herzien.

Argument 2: 14,5 meter is volgens kenners onvoldoende voor 5 bouwlagen

Dit argument is een kwestie van vertrouwen. Kenners geven aan dat het onmogelijk is om binnen 14,5 meter 5 bouwlagen te bouwen. Zij geven aan dat het zeer waarschijnlijk is dat de raad gebruik maakt van de optie om bij vaststelling alsnog de bouwhoogte aan te passen. Mocht dit gebeuren dan kunt u zich voorstellen dat dit een enorme vertrouwensbreuk oplevert zeker omdat er van participatie al geen sprake is.

Argument 3: Artikel 5:50 BW over aangrenzend bouwen

In het ontwerp wordt het nieuwe appartementencomplex strak tegen het pand van de..... aangebouwd. De huidige bouw heeft een ruimte van meerdere meters tussen de gebouwen. Hierdoor blijft er lichtinval en is de privacy beter geborgd.

Artikel 5:50 sub 1 van het BW geeft aan; Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Concreet betekent dit dat het nieuwe pand minimaal 2 meter uit de grenslijn moet worden gebouwd..... heeft meerdere ramen in de zijgevel die door de opzet van de bouw van..... compleet worden dichtgezet. Evenals de aangrenzende balkons, en het dakterras van het penthouse.

Argument 4: Onzorgvuldigheid tussen huidige en nieuwe situatie.

Wat wij duidelijk proberen te maken is dat het bestemmingsplan in zoverre onzorgvuldig is omdat geen rekening wordt gehouden met de feitelijke langdurig bestaande situatie. Die situatie is dat er een ruime brandgang tussen beide complexen zit en dat aan die zijde in het complexgevelopeningen etc. zijn die daglicht en ventilatie bieden.

Door deze ruimte dicht te bouwen wordt het woon- en leefklimaat van de eigenaren van het complexernstig aangetast. Dat laatste is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Nut en noodzaak van het dichtbouwen is niet gebleken behalve dat de projectontwikkelaar dan niet aan de benodigde m2 komt. Ook is niet gekeken naar alternatieven die voor de eigenaren van het complex..... minder bezwarend zijn en toch ontwikkeling mogelijk maken. Juist daarom is participatie van belang en juist dat is niet gebeurd.

Argument 5: Onzorgvuldigheid in relatie tot klimaat en energie

Verder valt het ons op dat er in het plan weinig te zien is over klimaatadaptatie (groen dak) en duurzame energie. Dat is bij dit soort ontwikkelingen een must. Daarnaast zijn er zorgen over de installaties die op het dak worden geplaatst deze tellen in beginsel niet mee voor de bouwhoogte maar hebben wel impact (spiegeling et cetera).

Argument 6: Brandoverslag

In het ontwerp bestemmingsplan is de ruimte voor brandoverslag enorm toegenomen. Het is ons niet duidelijk waarom de huidige situatie van een brede brandgang niet wordt gehandhaafd. In het ontwerp is er een gebrek aan motivering op dit onderwerp.

Argument 7: Ontwerpbestemmingsplan niet getoetst aan inclusieve woonvisie?

In de toelichting staat beschreven dat er in Hellendoorn vooral behoefte is aan levensloopbestendige woonruimte. Het ligt dat ook voor de hand om dit te verankeren, dit is in dit ontwerp niet gebeurd. Bouwen voor andere doelgroepen ligt dan ook niet voor hand. De Gemeente Hellendoorn heeft een woonvisie vastgesteld met een looptijd tot 2025. Belangrijk speerpunt in deze visie is "Voor nieuwe projecten maken we afspraken met onze partners en ontwikkelaars, over beschikbaarheid en huur- of kooprijksklassen. Dit doen we door het sluiten van anterieure overeenkomsten, het opstellen van een doelgroepenverordening of het vastleggen van een anti-speculatiebeding. "Gezien het feit dat het hier een aanpassing betreft

van het huidige bestemmingsplan lijkt het niet meer dan logisch deze volledig te toetsen aan de woonvisie. Als er dan wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan en er meerdere woonlagen gebouwd mogen worden dan moeten deze in onze mening worden getoetst.

Wij vragen ons af of er is voldaan aan bijlage 4 van de woonvisie en dan het toetsend kader Figuur 12. Waarin staat "Nieuwe initiatieven worden twee keer per jaar door de gemeente beoordeeld, conform bovenstaand afwegingskader met bijbehorende afwegingscriteria.

Wanneer het initiatief aan de criteria voldoet, kan het plan verder uitgewerkt worden. De initiatiefnemer dient dan binnen zes maanden na het besluit het ontwerp bestemmingsplan aan te leveren (publiekrechtelijk). Daarnaast maken wij ook afspraken met de initiatiefnemer over diverse aspecten van het plan (kwantitatief en kwalitatief). Deze afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Hierin kunnen we onder ander afspraken maken over uitpondtermijnen, huurprijzen en doelgroepen." Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,
Bewoners VVE

Commentaar zienswijze Ad A

Algemeen

Op 27 mei 2021, nummer 2020-009140 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe planologische medewerking toegezegd aan de herontwikkeling van het perceel Grotestraat 180 te Nijverdal. Het ging hierbij om de realisering van een commerciële ruimte op de begane grond met daarboven zeven appartementen, qua bouwvolume bestaande uit vijf lagen. Dit betrof een bouwplan met een goot- en bouwhoogte van 12 m en 20 m, waarbij feitelijk bij recht volgens het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" een maximale goothoogte van 12 m en een maximale bouwhoogte van 14,5 m zijn toegestaan.

Weliswaar kan er door het college - met toepassing van de flexibiliteitsbepalingen - met 10% van voorgeschreven maten en afwijkingen worden afgeweken, doch ook een goothoogte van 13,20 m en een bouwhoogte van 15,95 zijn niet toereikend om aan dit bouwplan planologische medewerking te kunnen verlenen binnen de maximaal toegestane hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". Derhalve is er, om planologische medewerking te kunnen verlenen, een herziening nodig van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De toenmalige raadscommissie Grondgebied (hierna: cie ggb) adviseerde het college op 24 juni 2021, dat zij deze planologische ontwikkeling te hoog vond en dat een eventuele herontwikkeling van deze locatie binnen de maximaal toegestane bouwhoogten uit het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" diende te blijven.

Het afwijzende advies van de cie ggb heeft ertoe geleid, dat de initiatiefnemer is gekomen met een nieuw, aangepast verzoek om een herziening van het bestemmingsplan.

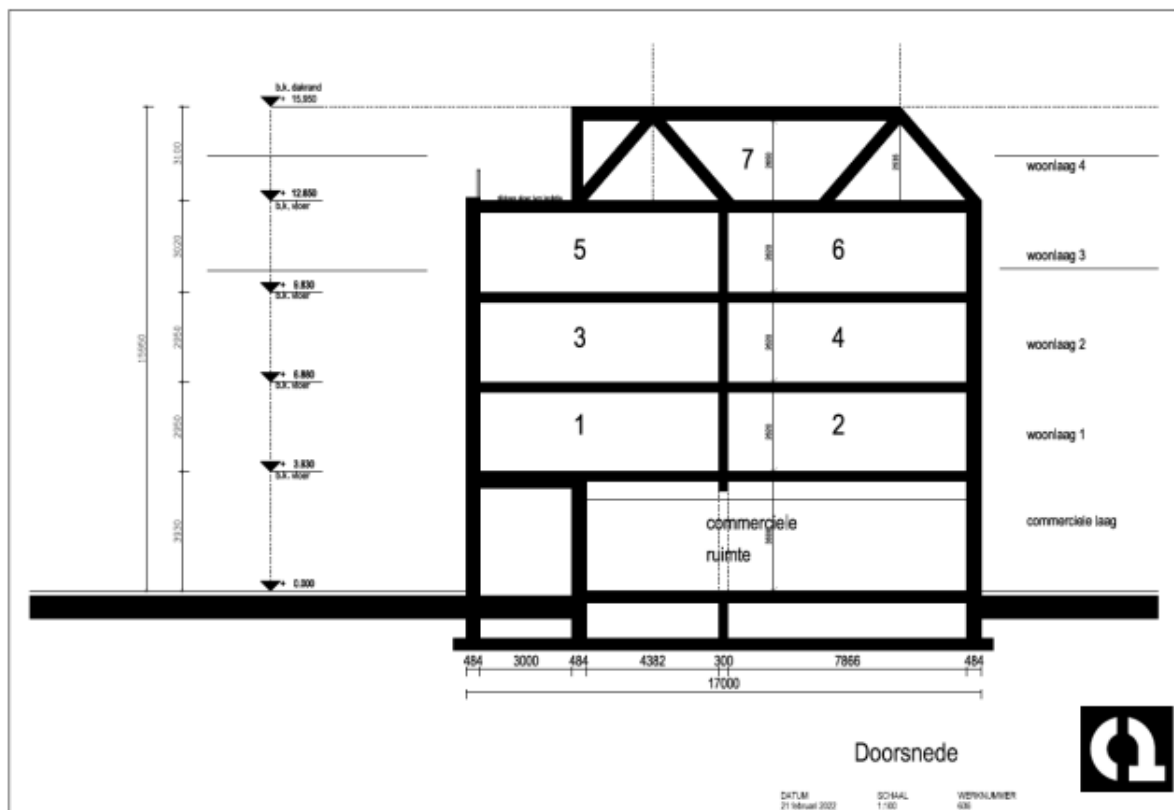
Het geheel bestaat uit een begane grondlaag met een commerciële ruimte met een oppervlakte van ± 250 m². Op de eerste tot en met de derde verdieping zijn er per verdieping twee appartementen geprojecteerd, op de vierde verdieping is er ruimte voor een groter appartement. Het betreffen appartementen met per appartement een oppervlakte van ± 150 m². Het bestemmingsplan gaat uit van een maximale goot- en bouwhoogte van 13,2 m, respectievelijk van 15,95 m. Dat betekent – ten opzichte van het eerdere verzoek - een verlaging van de bouwhoogte met vier meter en vijf centimeter.

Daarmee blijft het bouwplan qua bouwhoogte binnen de maximaal toegestane

$$= 4/17 =$$

hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van de toenmalige cie ggb tegen de voorgenomen bouwhoogte. De initiatiefnemer heeft deze bouwhoogte en dit aantal bouwlagen nodig omdat - zo stelt hij - de ontwikkeling anders financieel niet haalbaar is.

Op 8 maart 2022 heeft de raad tijdens een openbare debatronde verklaard, dat zij zich in principe in deze ontwikkeling kon vinden.



In de regels van zowel het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" als in de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Grotestraat 180 te Nijverdal is in de "wijze van meten" juridisch vastgelegd, dat de bouwhoogte van een bouwwerk dient te worden gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De begane grondvloer van het beoogde bouwplan op Grotestraat 180 te Nijverdal, ligt beneden peil en telt daarom niet mee bij het berekenen van de bouwhoogte.

De commerciële ruimte op de begane grondvloer heeft een hoogte van 4,00 m en daarboven komen vier lagen met appartementen met elke een hoogte van 2,95 m.

Alle gemeten hoogtes zijn inclusief vloer-/plafonddiktes

In totaal komen we dan aan een hoogte van het gebouw van 4,00 m + (4 x 2,95 m =) totaal 15,80 m.

Daarmee blijft het bouwplan onder de maximaal - volgens het bestemmingplan "Nijverdal-Centrum" op percelen met de bestemming "Centrum-1" - toegestane bouwhoogte van 14,5 m + 10% afwijking met toepassing van de flexibiliteitsbepaling = 15,95 m.

Terzijde:

1.

nota ingekomen zienswijzen en voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal".

In de bouwregels voor de bestemming "Centrum 1" van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is bepaald: voor het hoofdgebouw bedraagt de maximale goothoogte 12 m en de maximale bouwhoogte 14,5 m, inhoudende maximaal drie bouwlagen waarboven een terugliggende vierde bouwlaag is toegestaan. Dit tenzij anders is, aangeduid dan wel de bestaande maatvoering indien deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds meer bedraagt, in welk geval deze maatvoering als maximum geldt.

Dit bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" wordt nu vervangen door het bestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal".

Ook daarin wordt vastgelegd dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte 12 m respectievelijk 14,5 m bedragen.

Het college kan, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, met een omgevingsvergunning afwijken van in het bestemmingsplan voorgeschreven maten en afmetingen met maximaal 10 %, waardoor de bouwhoogte kan worden verhoogd tot 15,95 m en de goothoogte tot 13,20 meter.

2.

In het op 20 april 2010 door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekend kleur" zijn criteria opgenomen voor panden in het kernwinkelgebied, daarin is voor de hoofdvorm onder meer bepaald:

- Bovenste laag in winkelgebied terug liggend.
- Begane grondlaag niet-woonfuncties minimaal 4 m hoog.

Beeldkwaliteitsplannen zijn echter feitelijk welstandscriteria.

In artikel 12a, eerste lid van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota dient vast te stellen.

In artikel 12, lid 3 van de Woningwet is bepaald, dat voor zover toepassing van welstandscriteria leidt tot strijd met het bestemmingsplan, de welstandscriteria buiten toepassing blijven.

Omdat de hoogte van de commerciële begane grondlaag 4 m bedraagt, is er echter op dat punt geen sprake van strijd tussen het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" en het aangehaalde beeldkwaliteitsplan.

Met andere woorden gezegd: een hoogte van de commerciële laag van 4,00 m is toegestaan en voldoet aan de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan Grotestraat 180 te Nijverdal.

3.

Dan over "De "torentjes" en over de terugliggende bovenlaag.

Tijdens de openbare debatvergadering van de raad op 8 maart 2022 was de maximale bouwhoogte van 14,5 m, die met toepassing van de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling met 10% mag worden verhoogd tot maximaal 15,95 m hoog, voor geen enkele raadsfractie een punt van discussie. Iedereen was van mening dat hiermee werd voldaan aan het eerdere advies van de raadscommissie Grondgebied aan het college, dat de bouwhoogte van deze ontwikkeling beperkt diende te blijven tot de maximale hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

De initiatiefnemer kwam oorspronkelijk met onderstaande schets voor een bouwplan met een terugliggende bovenste etage (waarbij zijdelings nog wordt opgemerkt, dat noch in het aangehaalde beeldkwaliteitsplan, noch in het bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" is gedefinieerd in hoeverre een laag moet terugliggen).

Figuur 1



De gemeente Hellendoorn maakt al jaren gebruik van een vaste, gecertificeerde, extern stedenbouwkundig adviseur.

Eén van de opdrachten die aan deze stedenbouwkundig adviseur is meegegeven toen hij zijn werkzaamheden voor de gemeente Hellendoorn begon, is ervoor zorg te dragen dat de gebouwen in het centrum van Nijverdal een minder "kubistische uitstraling" krijgen. Dit is gebaseerd op het feit dat kapvormen beter passen bij het dorpse karakter van Nijverdal. Dit is door de stedenbouwkundig adviseur ook afgestemd met de stadsbouwmeester van "Het Oversticht", die zich in deze opvatting kan vinden. De stedenbouwkundige beoordeling heeft ertoe geleid, dat het voorgenomen bouwplan voor Grotestraat 180 te Nijverdal is geworden tot het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie is gelegd volgens onderstaand "plaatje".

Figuur 2



Echter ook hier geldt weer dezelfde overweging uit artikel 12, lid 3 van de Woningwet: voor zover toepassing van welstandscriteria leiden tot strijd met het bestemmingsplan, de welstandscriteria buiten toepassing blijven.

Ruimtelijk gezien betreft het nog steeds een terugliggende bovenste laag, waarbij alleen de twee relatief ondergeschikte kapvormen c.q. torentjes (die wel beeldbepalend zijn en het gebouw esthetisch verfraaien) wat naar voren springen.

Deze twee torentjes passen ook historisch gezien uitstekend in het straatbeeld ter plaatse, getuige onderstaande foto van het vroegere straatbeeld ter plaatse.

Figuur 3



In het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" is niet vastgelegd, dat de bovenste bouwlaag terugliggend moet zijn. Dit bestemmingsplan heeft dus voorrang op de bepalingen in het beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekendt kleur".

Dit zou ertoe kunnen leiden dat de initiatiefnemers, na het in werking treden en vervolgens onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning bij ons college aan gaat vragen voor de activiteit bouwen in afwijking van het hierboven weergegeven plaatje overeenkomstig figuur 2, voor het realiseren van een bouwplan zonder enigermate terugliggende bovenste etage. In dat geval zou de gemeente het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op dat onderdeel niet kunnen weigeren.

Een bestemmingsplan is een toelatingsplan, geen verplichtingenplan: de initiatiefnemer is dus niet verplicht om de bouw- of gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan na inwerkingtreding biedt, te realiseren. Wel kan de gemeente een voorwaardelijke verplichting opnemen dat, als de initiatiefnemer wél gebruik wenst te maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dat hij dan moet bouwen of gebruiken overeenkomstig een in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting.

Om die reden, stellen wij ambtshalve voor om – in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan - in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan te bepalen een voorwaardelijke verplichting op te nemen, welke komt te luiden:
"Tot het met het bestemmingsplan strijdig bouwen van gebouwen wordt in elk geval gerekend het realiseren van gebouwen zonder deels terugliggende vijfde bouwlaag".
Op die manier kan juridisch worden geborgd, dat de bovenste etage in elk geval deels terugliggend dient te zijn, met uitzondering van de twee "torentjes".

Juridisch gezien vervangt het nieuwere bestemmingsplan voor Grotestraat 180 te Nijverdal het in 2014 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

Commentaar argument A1

Zoals hiervoor uiteengezet: tijdens een gehouden openbare debattronche op 8 maart 2022, heeft de raad gezegd in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen, nu de ontwikkeling blijft binnen de maximale hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

De gemeente Hellendoorn heeft er bewust voor gekozen om in de planregels van het

bestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" vast te leggen dat de goothoogte bij recht maximaal 12 m mag bedragen en de bouwhoogte bij recht maximaal 14,5 m.

Als het bestemmingsplan te zijner tijd in werking zal treden, kan er vervolgens bij de verlening van een omgevingsvergunning met maximaal 10% van de voorgeschreven maten en afmetingen worden afgeweken, waardoor de goothoogte kan worden verhoogd tot maximaal 13,2 m en de bouwhoogte kan worden verhoogd tot maximaal 15,95 m.

Op deze wijze houden derden-belanghebbenden de mogelijkheid om toepassing van deze flexibiliteitsbepaling juridisch aan te vechten.

Als de gemeente Hellendoorn er daarentegen voor gekozen had om deze laatstgenoemde maten en afmetingen bij recht in het bestemmingsplan vast te leggen, dan zou er na het in werking treden en vervolgens onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan, voor derden-belanghebbenden geen mogelijkheid meer zijn om deze afmetingen na verlening van een omgevingsvergunning nog juridisch aan te vechten.
Er is dus geen sprake van inconsistentie tussen de planregels en de plantoelichting op dit punt.

Conclusie argument A1

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

Commentaar argument 2

Het is inderdaad onmogelijk om 5 bouwlagen te realiseren binnen een hoogtecontour van 14,5 m. Verwezen wordt daartoe naar ons commentaar onder "Algemeen".

De raad heeft eerder bepaald dat de met deze herziening beoogde ontwikkeling beneden de maximale hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" dient te blijven. De initiatiefnemers hebben hieraan voldaan door te komen met een aanvraag om een planherziening voor de realisering van een ontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 15,95 m.

Het plegen van voldoende participatie is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van een ontwikkeling. Een initiatiefnemer heeft hier belang bij teneinde zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak te creëren voor de door hem of haar beoogde ontwikkeling. De gemeente Hellendoorn beperkt zich daarbij tot de wettelijk taken om bekendmakingen te plaatsen in het huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website, het gemeenteblad en de landelijke website <http://www.ruimtelijkplannen.nl>.

Er zijn over deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling twee openbare debatrondes van de gemeenteraad gehouden (n.b. de eerste "debatronde" was nog een openbare vergadering van de toenmalige raadscommissie grondgebied) waarover vooraf via de media is gecommuniceerd dat er een mogelijkheid was om in te spreken tijdens deze debatrondes. Daar is ook door diverse personen gebruik van gemaakt.

Opgemerkt wordt dat participatie niet hetzelfde is als instemmen met. Ook als iemand tegen een bepaalde ontwikkeling is en daarover zijn opvatting heeft kunnen uiten tijdens een openbare debatronde van de raad of door, zoals in dit geval, het indienen van een zienswijze tegen een hem of haar niet welgevallig ontwerpbestemmingsplan, dan wil dat nog niet zeggen dat de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling waarvan de gemeenteraad vindt dat die voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, geen doorgang kan vinden.

Conclusie argument 2

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

Commentaar argument 3

Aan de zijgevel van het woon-winkelcomplex Grotestraat 182 te Nijverdal bevinden zich op de drie bouwlagen met appartementen (boven de begane grondlaag met een commerciële ruimte) ramen op circa 30 cm van de zijdelingse perceelsgrens. Daarmee is het bepaalde in artikel 5:50

van het Burgerlijk Wetboek van belang, waarvan de (meest relevante)onderdelen 1. en 4. als volgt luiden:

1. *Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, oor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
4. *Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft met toepassing van de bestuurlijke lus (artikel 8:51a en verder Algemene wet bestuursrecht) in een tussenuitspraak d.d. 29 mei 2024, nr 202206796/R1 (ECLI:NL:RVS:2024:2235) en de daarbij behorende overwegingen bepaald dat de raad een (nieuw) besluit dient te nemen waarbij de gevolgen van het plan voor:

- het uitzicht van appellant;
- de lichtinval in het appartement van appellant, én
- de mogelijkheid voor appellant tot onderhoud van de zijgevel van zijn appartement,

dienen te worden onderzocht en inzichtelijk dienen te worden gemaakt.

Dit is - volgens de ABRS - tot nu toe onvoldoende gebeurd, waarbij de ABRS mede van belang acht dat de huidige planregels het mogelijk maken dat een gebouw wordt gerealiseerd, waarbij de afstand tot de zijgevel van het naast gelegen gebouw slechts 30 cm bedraagt.

Over de gevolgen van deze tussenuitspraak voor deze ontwikkeling, heeft overleg/afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van deze ontwikkeling, de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur, de gemeentelijke stadsbouwmeester en een ambtelijke afvaardiging van de gemeente Hellendoorn. Daarbij is ook advies ingewonnen bij de gemeentelijke huisadvocaat van Nysingh Advocaten en Notarissen.

Overeengekomen is om de raad – via het college van burgemeester en wethouders- voor te stellen om de verbeelding zodanig aan te passen dat:

- a) de inrit/onderdoorgang op de begane grond met een breedte van ca. 3,40 m ongewijzigd in stand kan blijven, zodat auto's e.d. de voor deze ontwikkeling benodigde, achterop het perceel gesitueerde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling kunnen bereiken.
- b) de appartementen op de boven de begane grond gelegen (bouw)lagen tot twee meter voorbij de ramen in de zijgevel van het naastgelegen pand Grotestraat 182 te Nijverdal niet mogen worden gebouwd binnen een afstand van ten minste 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Grotestraat 182 te Nijverdal. Bezien vanaf de Grotestraat, vanaf twee meter voorbij het laatste raam in de zijgevel van Grotestraat 182 komt het bouwvlak voor Grotestraat 180 te Nijverdal weer op de perceelsgrens te liggen. De juridisch bindende verbeelding wordt hierop aangepast. Dat betekent dat de boven de begane grond te realiseren appartementen op Grotestraat 180, de inrit/onderdoorgang op de begane grond met een breedte van circa 1,40 m zullen gaan overkragen.

Overwegingen ten aanzien van lichtinval, onderhoud en uitzicht

Lichtinval

Door de hiervoor onder b uiteengezette aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan, blijft de lichtinval voor de appartementen op Grotestraat 182 te Nijverdal na realisering van het woon-/winkelcomplex Grotestraat 180 intact.

Onderhoud

Onderhoud aan de zijgevel van het woon-/winkelcomplex Grotestraat 182 te Nijverdal blijft na realisering van het woon-/winkelcomplex Grotestraat 180 mogelijk.

Uitzicht

Qua uitzicht is het zo dat door de voorgestelde planwijziging tussen de zijgevel van Grotestraat 182 te Nijverdal en zijgevel van het nieuw te bouwen woon-/winkelcomplex Grotestraat 180 te Nijverdal minimaal een afstand van 2 m aanwezig zal zijn.

Het uitzicht dat de bewoners van Grotestraat 182 thans hebben, zal hierdoor weliswaar beperkter worden dan thans het geval is, doch wordt niet volledig weggenomen. Daar komt bij dat volgens constante jurisprudentie niemand recht heeft op blijvend uitzicht over andermans terrein tenzij dat recht is vastgelegd in bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid of anderszins.

Conclusie argument 3

Geadviseerd wordt dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar argument 4

Voor wat betreft brandveiligheid wordt opgemerkt dat op het perceel van de initiatiefnemers een onderdoorgang wordt aangebracht die voor motorvoertuigen toegang biedt tot de achtergelegen parkeerplaatsen, welke doorgang tevens een vluchtmogelijkheid biedt in geval van brand en/of andere calamiteiten.

Verder wordt opgemerkt, dat te zijner tijd, zodra deze planherziening in werking is getreden (en op enig moment onherroepelijk wordt, dus rechtens niet meer aanvechtbaar is in beroep) door de initiatiefnemers een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangevraagd bij ons college om het door hem beoogde bouwplan te realiseren. Op dat moment zal er door de gemeente over de brandveiligheid van het bouwplan advies worden gevraagd over de brandveiligheidssituatie bij de regionale brandweer.

Voor wat betreft ventilatie wordt opgemerkt dat ventilatieopeningen volgens het Bouwbesluit niet op de perceelsgrens mogen worden aangebracht. Voor wat betreft participatie verwijzen wij naar ons commentaar op argument A2,

Conclusie argument 4

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

Commentaar argument 5

Het nieuw te realiseren gebouwencomplex dient qua energieprestatie te voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en dient daarom te voldoen aan de zogenaamde BENG-norm (= bijna energie neutraal gebouw).

De gemeente Hellendoorn heeft ook beleid opgesteld voor de opvang van hemelwater op basis van de beleidsnotitie "Samenleven met water". Dat betekent dat er bij een nieuwe ontwikkeling op het eigen terrein voldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater dienen te worden gecreëerd.

De gemeente Hellendoorn beveelt ook het aanbrengen van sedumdaken aan, doch dit kan

juridisch (nog) niet worden afgedwongen.

Voor wat betreft weerspiegeling van installaties op het dak, is het aan de initiatiefnemer om onrechtmatige overlast naar derden toe te voorkomen. Dit kan verwezenlijkt worden via bijvoorbeeld de kleurstelling van deze installaties.

Conclusie argument 5

Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Commentaar argument 6

Als de herziening van het bestemmingsplan voor Grotestraat 180 te Nijverdal op enig moment in werking is getreden (en onherroepelijk is geworden) is er een juridische basis voor de verlening van een omgevingsvergunning. Zoals in het commentaar op argument 3 is verwoord, zal er op dat moment advies worden ingewonnen bij de regionale brandweer hoe aan de brandveiligheidseisen kan worden voldaan.

Conclusie argument 6

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

Commentaar argument 7

Het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk getoetst aan de gemeentelijke woonvisie.

Een levensloopbestendige woning is ofwel een grondgebonden woning met op de begane grond ten minste een bad- en slaapkamer, dan wel een appartement op een hoger gelegen etage die per lift bereikbaar is.

Het gaat hier concreet om het realiseren van een commerciële ruimte op de begane grond met daarboven zeven appartementen op de bovengelige lagen. Deze appartementen zijn via een lift (en een trappenhuis) bereikbaar en om deze reden levensloopbestendig.

In de woonvisie is onderbouwd, dat er – gezien de toenemende vergrijzing van onze inwoners – er een relatief grote behoefte is aan appartementen die, mits ze met een lift bereikbaar zijn, levensloopbestendig zijn.

De appartementen die hier worden gerealiseerd, vallen in een hoger prijssegment. De ligging hiervan, in het centrum nabij de centrumvoorzieningen is logisch en conform beleid uit de woonvisie. Het is juist dat er behoefte is aan betaalbare sociale (huur)appartementen, echter er is ook aantoonbaar behoefte aan vrije sector koopappartementen. Gezien de goede ligging in het centrum, is het voor de hand liggend, dat dit soort posities hiervoor in aanmerking komen. In gemeente Hellendoorn en specifiek in Nijverdal spelen diverse andere ontwikkelingen waar invulling gegeven zal worden aan de behoefte aan sociale woningbouw.

Zie ook Woonvisie bijlage blz. 8, behoefte aan vrije sector koopappartementen.

Echter, door de realisering van appartementen op het perceel Grotestraat 180 te Nijverdal komt er doorstroming op gang, waardoor elders huizen vrijkomen voor derden.

Een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie wordt door de gemeente in beginsel alleen daar afgesloten als er voor een bepaalde ontwikkeling gronden benodigd zijn die in eigendom toebehoren aan de gemeente Hellendoorn. Dat is hier niet het geval: de initiatiefnemers zijn zelf eigenaar van de voor deze ontwikkeling benodigde gronden en kunnen ook op het eigen terrein voorzien in het aantal – volgens de gemeentelijke nota parkeernormen – voor deze ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen.

Wat is een doelgroepenverordening? Een doelgroepenverordening is een document waarin regels zijn vastgelegd over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat woningen ook echt naar die woningzoekenden gaan voor wie de woningen bedoeld zijn.

Zoals hierboven al is uiteengezet, is het initiatief voor dit plan al geruime tijd geleden ingezet.

Omdat er tot op heden formeel nog geen doelgroepenverordening is vastgesteld, kon deze ontwikkeling daar ook niet aan getoetst worden. Het gegeven dat zo'n verordening er (nog) niet is, wil niet zeggen dat de ontwikkeling niet voldoet aan de gemeentelijke woonvisie, want – zoals hiervoor is aangegeven – er is wel degelijk behoefte aan appartementen in dit marktsegment.

Een anti-speculatiebeding is een beding in een koopcontract dat de koper verplicht het gekochte onroerend goed een aantal jaren zelf te bewonen c.q. te gebruiken voordat de koper het betreffende onroerend goed aan derden mag doorverkopen.

Omdat de gemeente hier niet de verkopende partij is, is dat in dit geval niet aan de orde.

Conclusie argument 7

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren

Zienswijze B

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen het wijziging bestemmingsplan nieuwbouwproject.....

In juni, september 2020 en in februari 2022 heb ik mijn bezwaar ook al duidelijk kenbaar gemaakt. Gemeenteraadsleden zijn ter plekke de situatie komen bekijken, om zo een beter beeld te kunnenvormen van de bezwaren die ik destijds heb aangedragen: te veel lagen en niet terug liggend. In oktober 2020 is er door een grote meerderheid tegen de herziening van het huidige bestemmingsplan gestemd. De toenmalige wethouder, c.q. college kreeg de opdracht om een knip te maken tussen de noordelijke zijde van het plein aan de Grotestraat en..... De wethouder van destijds begreep het signaal en zegde toe dat de knip erin kwam en dat het huidige bestemmingsplan gevolgd zou worden zoals de raad het wilde, n.l. 4 lagen en bovenste laag terug liggend en niet hoger dan 15.95 m.

Het nieuwe ingediende bestemmingsplan voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan.....

Er wordt afgeweken van de lagen, i.p.v. 4 komen er 5 en een bovenste laag, welke niet terugliggend is, terwijl het geldende bestemmingsplan aan geeft dat er binnen de hoogte van 15.95 meter vier bouwlagen gesitueerd mogen worden: winkel en drie woonlagen. Waarbij de bovenste woonlaag terug liggend dient te zijn. De 5 lagen worden mogelijk gemaakt door de winkelplint en sterk plafond te verlagen, terwijl de gemeenteraad heeft vastgesteld in Centrum Nijverdal Bekend Kleur dat de winkelruimte 4 meter hoog moet zijn. Ze hebben de winkel en het appartement destijds gekocht met de wetenschap wat het bestemmingsplan was voor deze plek. Nu aankomen met argumenten dat het financieel niet uit kan, is het risico van ondernemen.

Ook wij en onze naaste burens in de andere omliggende appartementencomplexen moesten zich houden aan het huidige bestemmingsplan. Waarom nu ineens deze willekeur? De roep van de ontwikkelaars, dat het met het huidige bestemmingsplan financieel niet uit kan, kan toch niet leidend zijn en de reden om alle regelgeving terzijde te schuiven welke de gemeenteraad zelf heeft vastgesteld voor een tijdsduur van 10 jaar. Inwoners, zoals mijn medebewoners en ikzelf moeten zich in onze maatschappij ook houden aan de regels, anders volgen er sancties en boetes, maar blijkbaar mag de overheid, c.q. ons bestuur zomaar de spelregels "overtreden en veranderen". Slecht voor het vertrouwen in ons bestuur en een aantasting van onze democratie. Ik ben niet tegen een nieuwbouw op deze plek, maar zie graag dat er binnen de afgesproken regels van het huidige bestemmingsplan wordt gebouwd en dat wordt vastgelegd, zwart op wit, dat de hoogte van 15,95 geldend is en niet mag worden overschreden.

De gevolgen voor mij van deze wijziging zijn praktisch:

1. dat het uitzicht, zon, wooncomfort en beleving wordt ontnomen. Nu heb ik nog een vrij uitzicht en kan ik van mij afkijken. Door het voorgenomen bouwplan zal er een groot hoog dak verschijnen op circa drie meter van mijn raam en over de gehele westkant van mijn dakterras, die mij het volledige uitzicht zal ontnemen. Ook de zon, waar ik tot zonsondergang van kan genieten zal me worden ontnomen. Evenals de lichtinval, binnen in mijn appartement. Ruimte en vrijheid zal aan de westzijde resulteren in een claustrofobische situatie.

2. door het plaatsten van ramen, met zicht op mijn dakterras, zal mij alle privacy worden ontnomen. Ik zal er letterlijk "te kijk" zitten. Bovendien zullen er over en weer geluiden worden

waargenomen, door de openstaande ramen, die niet zullen bijdragen aan de privacy van mij en de toekomstige bewoner(s) van het te bouwen complex. Volgens de wet (art. 5:50 BW) is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben.

3. de waarde van mijn appartement zal verminderen. De unieke situatie die we nu hebben, een vrijstaande woning met rondom dakterras en uitzicht, zal door de bouw van het complex voor een groot gedeelte worden ontnomen. Dat ik daarom wellicht planschade kan aanvragen is een doekje voor het bloeden en weegt voor ons niet op tegen bovengenoemde zorgen.

Ook de uitstraling van het gehele appartementencomplex, die bij de bouw van "Hegeman's Erf" ter harte is genomen, nl. een markant gebouw, een herkenningspunt in dit winkelgebied, dat vanaf het Keizerserf de aandacht op zich vestigt, zal door de bouw van het naastliggende complex te niet worden gedaan.

4. doordat de bovenste laag niet terug liggend is, wordt ook aan de voorkant van mijn appartement het onmogelijk gemaakt om naar de west kant van de Grotestraat te kijken. Verder wil ik tot slot aangeven dat een gemeentebestuur die participatie zo hoog in haar vaandel heeft staan en zegt dat ze dit eist van ontwikkelaars, hier opnieuw de woorden niet waarmaken. Een gemiste kans.

Met vriendelijke groet

Commentaar zienswijze Ad B

Allereerst wordt verwezen wordt naar ons commentaar op zienswijze Ad A, onder algemeen.

Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan voor Grotestraat 180 te Nijverdal afwijkt van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

Dat is natuurlijk niet vreemd, want anders hoeft je immers het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" niet te herzien.

Reden in zijn algemeenheid om een bestemmingsplan te herzien, is dat ruimtelijke inzichten in de loop der jaren kunnen wijzigen.

In dit geval is een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling is namelijk op een aantal onderdelen strijdig met het ter plaatse nu nog geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum".

1. De ontwikkeling is met een bouwhoogte van 15,95 hoger dan de bouwhoogte van 14,5 m bij die volgens het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" bij recht is toegestaan. Echter zowel het bestemmingsplan "Nijverdal-Centrum" als het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 180 te Nijverdal" bieden binnenplans de mogelijkheid om met 10% van de voorgeschreven maten en afmetingen af te wijken.
2. Het aantal woningen van 7 is meer dan de bestaande woning die bij recht is toegestaan. Mits passend in de woonvisie en de gemeentelijke woningbouwprogrammering kan het college binnenplans met een omgevingsvergunning meer woningen toestaan.
3. Het aantal bouwlagen van 5 is meer dan er volgens het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" is toegestaan. Het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" biedt hiervoor binnenplans geen afwijkingsmogelijkheid en omdat er sprake is van nieuwbouw, biedt ook de planologische kruimelregeling hiervoor geen soelaas.

Omdat het aantal bouwlagen wordt verhoogd van vier naar vijf en het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" geen mogelijkheid biedt om hiervan af te wijken, is er dus een herziening van het bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken voor alle drie hiervoor genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". In dit geval dus voor zowel de bouwhoogte, voor het aantal appartementen alsook voor het aantal bouwlagen.

$$= 14/17 =$$

In dit geval heeft de initiatiefnemer zich gehouden aan de opmerkingen van de raad tijdens een tweetal debatrondes, dat de door hem beoogde ontwikkeling moest blijven binnen de maximale hoogtecontouren van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum". Dus met toepassing van de flexibiliteitsbepalingen, op grond waarvan met maximaal 10% van voorgescreven maten en afmetingen kan worden afgeweken, wordt de maximaal toegestane goothoogte $12\text{ m} + 10\% = 13,20\text{ meter}$ en de maximale bouwhoogte $14,5\text{ m} + 10\% = 15,95\text{ meter}$.

Opgemerkt wordt overigens, dat ook als het nieuw te realiseren gebouw uit vier bouwlagen zou bestaan, er op basis van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" met een omgevingsvergunning met maximaal 10% zou kunnen worden afgeweken van de maximale goot- en bouwhoogte. De maximaal toegestane goothoogte zou dus ook bij vier bouwlagen verhoogd kunnen worden tot 13,20 m en de bouwhoogte zou verhoogd kunnen worden tot 15,95 m.

Het aantal bouwlagen maakt - binnen de randvoorwaarde dat het gebouw met toepassing van de flexibiliteitsbepaling maximaal 15,95 m hoog mag worden - dus geen enkel verschil.

Voor wat betreft het bouwen binnen 2 m van de perceelsgrens, wordt verwezen naar het commentaar op zienswijze A, argument 3.

De raad van Hellendoorn is bevoegd om een bestemmingsplan te herzien als deze herziening naar het oordeel van de raad voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dat heeft niets te maken met willekeur. Door een bestemmingsplan te herzien, worden geen regels overtreden, ruimtelijke inzichten zijn aan verandering onderhevig. Dat is ook de reden waarom bestemmingsplannen tot voor kort eens in de 10 jaren moesten worden herzien.

Deze 10-jarlijkse herzieningsplicht is, vanwege de (mogelijke) in werking treding van de Omgevingswet per 1 januari 2023, komen te vervallen.

Blijkens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschikt de raad over een ruime discretionaire bevoegdheid als het gaat om de vaststelling van een bestemmingsplan.

Een discretionaire bevoegdheid is in het Nederlands bestuursrecht een bevoegdheid die een bestuursorgaan in meer of mindere mate de vrijheid toekent om in concrete gevallen naar eigen inzicht een besluit te nemen, dit met in acht name van de algemene beginselen van bestuur zoals die zijn vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht.

Door een bestemmingsplan te herzien, worden geen regels overtreden mits wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en aanverwante wetgeving.

Tijdens een openbare debatronde van de raad, heeft deze ingestemd met deze ontwikkeling. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding (= plankaart). De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de plantoelichting niet.

Deze toelichting bestaat uit een onderbouwing van het hoe en waarom van een beoogde planherziening. Daarin wordt nader ingegaan op wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente alsook op het waterbeleid van het Waterschap Vechtstromen.

Verder bevat de toelichting ook de conclusies/samenvattingen van onderzoeksrapporten die als separate bijlages bij de toelichting zijn gevoegd. Bij dit specifieke ontwerpbestemmingsplan gaat het dan onder meer om een akoestisch onderzoeksrapport voor verkeerslawaaï, om een Aeriusberekening voor stikstofuitstoot, en om een quick-scan flora en fauna en een watertoets.

Eenieder, dus ook de indiener van deze zienswijze, heeft daarnaast het recht om een zienswijze in te dienen tegen een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan. Het gemotiveerde besluit dat de raad neemt over deze zienswijze, is juridisch in beroep aanvechtbaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Voor wat betreft vrees voor waardevermindering van een woning, wordt gewezen op de mogelijkheid om, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij ons college een verzoek om een planschadevergoeding in te dienen. Daarbij worden, op basis van een advies van een van de gemeente niet afhankelijke, deskundige adviseur de maximale mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met die van het huidige bestemmingsplan.

Vóórdat de adviseur zijn advies uitbrengt aan ons college, wordt de indiener van het verzoek om een planschadevergoeding (en ook de gemeente) gehoord.

Als blijkt dat er inderdaad sprake is van waardevermindering, dan worden die waardevermindering – onder aftrek van een wettelijk bepaald eigen risico, uitgekeerd aan de indiener van het verzoek. Tegen het besluit op het verzoek kan men bezwaar aantekenen bij ons college. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep mogelijk bij de Rechtbank, Sector Bestuursrecht te Zwolle. Tegen het besluit van de Rechtbank is tot slot hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Voor wat betreft participatie, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad a2.

Conclusie Ad B

Wij stellen u voor om:

- de ingekomen zienswijzen gegrond te verklaren voor zover die betrekking hebben op het bouwen binnen 2 m van de zijdelingse perceelsgrens met het naastgelegen woon-/winkelcomplex op het perceel Grotestraat 182 te Nijverdal;
- het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan
- de ingekomen zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;

Zienswijze C

Namens de bewoners van Hegeman's Erf maken wij bezwaar tegen het ter inzage liggende bestemmingsplan Grotestraat 180 in Nijverdal.

Op woensdag 24 juni 2020 heeft de toenmalige raadscommissie Grondgebied het agendapunt Visie Stedenbouwkundig Wensbeeld Kernwinkelgebied Grotestraat behandeld, waarin het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn de gemeenteraad gevraagd heeft om advies en instemming met het toetsingskader. In deze Visie wordt initiatiefnemers de mogelijkheid geboden om op bijzondere ruimtelijke plekken in het kernwinkelgebied Leferink tot aan De Harlekijn af te wijken van de in het bestemmingsplan vastgelegde hoogtematen en bouwlagen.

De bestaande structuurvisie "Centrale Strip" van 18 januari 2011 was min of meer het vertrekpunt van deze nu voorliggende Visie Stedenbouwkundig Wensbeeld Kernwinkelgebied Grotestraat.

De panden tussen Leferink en de Meijboomstraat staan los van de Structuurvisie "Centrale Strip", maar vallen binnen het huidige bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Centrum Nijverdal Bekent Kleur. Het gebied is de laatste 20 jaar al ontwikkeld op basis van het huidige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het appartementencomplex "Hegeman's Erf" moest van bijzondere kwaliteit worden en de verschijning krijgen als ware het stadspanen (parcelering). Het resultaat is er dan ook naar. Precies op de kop van de Grotestraat en Keizerserf staat nu een markant gebouw en herkenningspunt met uitstraling, wat het gebied samen met de andere gebouwen een samenhangend kwalitatief hoogwaardig aanzicht geeft in dit gedeelte van het winkelgebied.

Op het pand Grotestraat 180 na, is alles reeds vernieuwd. Dat hier de komende 50 jaar opnieuw bouwplannen ontwikkeld zullen worden, is zeer onwaarschijnlijk, daar de omliggende panden nog allemaal vrij nieuw zijn. We zijn dan ook van mening dat de aanstaande nieuwbouw Grotestraat 180 binnen het huidige bestemmingsplan moet vallen.

Het complex Hegeman's Erf is, zoals eerder hier eerder vermeld, een markant, beeldbepalend en een herkenningspunt in dit winkelgebied en destijds gebouwd met de huidige regels en

wensen van het college van Burgemeester en Wethouders en gemeenteraad. De gemeenteraad heeft het huidige bestemmingplan en beeldkwaliteitsplan op voordracht van het college destijds geaccordeerd. Daar hebben alle bouwers zich aan moeten houden: een bouwhoogte van 12 meter goothoogte en maximaal 14,50 meter met een 10% mogelijkheid om af te wijken en een winkelplafond hoogte van 4 meter. Met een vierde verdieping, welke terug liggend moet zijn. Een 5de laag is onmogelijk te bouwen binnen de kaders. De 5de laag wordt hier mogelijk gemaakt door het winkelplafond aanzienlijk te verlagen wat dus in strijd is met wat is vastgelegd door de gemeenteraad en waar alle bouwers van destijds tot nu zich aan hebben moeten houden.

Het is dan niet correct om af te wijken van wat de gemeenteraad zelf heeft vastgesteld.

Spelregels wijzigen tijdens het spel is niet fair en not done. Iedere inwoner moet zich houden aan de spelregels in het maatschappelijke leven. Wie dit niet doet wordt bestraft of beboet.

Blijkbaar gold dit niet voor het oude college van Burgemeester en Wethouders.

Wat ons ook bevreemd heeft is, dat het bovengenoemde demissionaire college na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 over haar graf heeft geregeerd, door het alsnog ter inzage te leggen, wetende dat een meerderheid van de gemeenteraad, waaronder Lokaal Hellendoorn voor de verkiezingen al had aangegeven niet in te kunnen stemmen met de wijziging van dit bestemmingsplan. Ook na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022, waarin Lokaal Hellendoorn de meerderheid kreeg in de gemeenteraad, vond het oude college het geen probleem om het desondanks ter inzage te leggen. Wij vinden dit als inwoners ernstig omdat eigenlijk de meerderheid van de gemeenteraad wordt genegeerd, ook de inwoners die voor deze meerderheid heeft gezorgd en ook niet respectvol is geweest naar het huidige college, waarin alle wethouders nieuw zijn, behalve de Burgemeester, die nu alsnog een nieuwe afweging hadden moeten/kunnen maken, maar door het oude college is ontnomen. Wij zijn content dat welgestelde ontwikkelaars en eigenaren panden en woongelegenheden willen ontwikkelen. Ook wij hebben als bewoners hiervan gebruik gemaakt. Maar het kan toch niet zijn dat initiatiefnemers iets mogen wat anderen beslist niet mochten doen, onder het mom dat het anders niet financieel uit kan.

Voor het pand Grotestraat 180 in Nijverdal verzoeken we u, college, gemeenteraad en volksvertegenwoordigers, om met de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan van 4 naar 5 lagen, de bovenste laag niet terug liggend en maximaal 15.95 m hoog, niet in te stemmen en het huidige bestemmingsplan en Centrum Nijverdal Bekend Kleur te handhaven.

Hoogachtend,

Bewoners en bestuur Hegeman's Erf.

Commentaar ad C

De raad heeft tijdens een openbare debatronde over de "Visie stedenbouwkundige wensbeeld Kernwinkelgebied Grotestraat Nijverdal" bepaald, dat die alleen geldt tussen de horeca-etablisementen "Gulle Goedzak" (Grotestraat 168) en de "Harlekijn" (Grotestraat 152).

Het college heeft zich gehouden aan het tot haar gerichte advies van de raad tijdens deze debatronde en heeft de raad uiteindelijk voorgesteld om deze visie vast te stellen met in acht name van deze opmerking. De raad heeft deze visie vervolgens vastgesteld op 20 oktober 2020 (nr 2020-029840)

Voor ons commentaar wordt verder primair verwezen naar ons commentaar op de zienswijze A onder algemeen.

De spelregels worden niet tijdens het spel gewijzigd!

Zoals in ons commentaar op zienswijze B is verwoord, is een gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan te herzien als zij van mening is dat het gaat om een ontwikkeling die volgens de raad in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak beschikt de raad hiervoor over een ruime discretionaire bevoegdheid. Een discretionaire bevoegdheid is in het Nederlands bestuursrecht

een bevoegdheid die een bestuursorgaan in meer of mindere mate de vrijheid toekent om in concrete gevallen naar eigen inzicht een besluit te nemen.

Het toenmalige college was wel degelijk bevoegd om het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen zoals zij dat heeft gedaan. Een meerderheid van de raad heeft tijdens een gehouden openbare debatronde op 8 maart 2022 ingestemd met deze ontwikkeling!

Conclusie ad C

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Resumé:

Wij stellen u voor om:

- de ingekomen zienswijzen gegrond te verklaren voor zover die betrekking hebben op het bouwen binnen 2 m van de zijdelingse perceelsgrens met het naastgelegen woon-/winkelcomplex op het perceel Grotestraat 182 te Nijverdal;
- het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- de ingekomen zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;

In het door de raad op 11 oktober 2022 vastgestelde bestemmingsplan zijn de navolgende twee ambtshalve voorstellen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen. Deze blijven ongewijzigd gehandhaafd.

Voorstellen tot ambtshalve gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

1. Om zeker te stellen dat het nieuw te realiseren appartement op de vijfde etage inderdaad deels terugliggend wordt gebouwd, stellen wij u voor om, in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, dit nadrukkelijk in de planregels vast te leggen/te borgen, door daarin de navolgende voorwaardelijke verplichting op te nemen: "Tot het met het bestemmingsplan strijdig bouwen van gebouwen wordt in elk geval gerekend het realiseren van gebouwen zonder deels terugliggende vijfde bouwlaag"
2. Naast de onder 1 voorgestelde ambtshalve wijziging, is het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tevens van belang om de planregels aan de vullen met een voorwaardelijke verplichting, luidend: "Tot het met het bestemmingsplan strijdig bouwen van gebouwen wordt in elk geval gerekend het realiseren van appartementen zonder zodanige gevelisolatie aan de zuidgevels, dat de binnenwaarde qua geluidsbelasting maximaal 33 dB) bedraagt".