

Bijlage bij bestemmingsplan “Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal” (zaaknummer 2021-001920)

Zienswijzennota: Beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal” heeft vanaf zaterdag 10 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd de realisering van een appartementencomplex met zeven appartementen planologisch mogelijk te maken op de zuidoosthoek van bovenvermelde kruising. Dit ontwerpbestemmingsplan kan desgewenst via dit hyperlinkje worden geraadpleegd <https://bit.ly/2KUZ8hK>.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door....., namens.....

Ontvankelijkheid.

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van zaterdag 10 oktober 2020 tot en met zaterdag 21 november 2020. De - per email ingediende - zienswijze is ingekomen op 20 november 2020. Om die reden kan de indiener in zijn zienswijze worden ontvangen.

Ingekomen zienswijze op zichzelf bezien.

De ingekomen zienswijze wordt hieronder per onderdeel weergegeven, waarbij deze vervolgens telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

1.Overcapaciteit en deprogrammering woningbouw.

Op basis van de Regionale woonprogrammering Twente (RWP) is voor de gemeente Hellendoorn een bandbreedte van 340 tot 420 woningen vastgesteld. Dit aantal geldt voor de periode 2017-2027. De gemeenten in Twente hebben in het RWP gezamenlijk de afspraak gemaakt om maximaal 100 procent van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar te hebben. Op basis van deze afspraken is er voor Hellendoorn ruimte voor het toevoegen van 340 tot 420 woningen.

De harde plancapaciteit voor de gemeente Hellendoorn bedraagt op de peildatum 1.005 woningen. Er is daarmee sprake van een overaanbod van 245 tot 270 %. Deprogrammering is noodzakelijk om de gestelde norm te realiseren. Middels diverse acties tot deprogrammering is de capaciteit teruggebracht tot 406 woningen. Daarmee zit het aantal aan de bovenkant van de behoefte.

In het kader van deprogrammering zijn andere nieuwe woningbouwprojecten ook van belang. Op dit moment zijn en worden er in Nijverdal op meerdere plekken woningen en appartementen opgericht. Onder andere aan de Smidsweg/Molenweg, Parallelweg, Constantijnstraat/Marktplaats, De Joncheerelaan/Bouwmeesterstraat, Hendrik Wormserplein/Groen van Prinstererstraat, Rijssensestraat en de Grotestraat.

Van concreet belang is onder andere het vastgestelde bestemmingsplan Molenweg Smidsweg (12 mei 2020). In dit bestemmingsplan is de bouw van 11 appartementen opgenomen. Deze dienen aan de plancapaciteit van 406 woningen te worden toegevoegd. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan Molenweg Smidsweg. Daarmee komt het totaal aantal woningen op 417. Nog los van de andere woningbouwontwikkelingen hierboven genoemd. Onduidelijk is op welke wijze deze toegevoegde woningbouw is meegenomen in de berekening van de plancapaciteit.

Het onderhavige bestemmingsplan Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat ziet op het toevoegen van 7 nieuwe woningen. Gezien het aantal van 417 woningen is er geen ruimte voor deze

toevoeging. De ontwikkeling is in tegenspraak met de wens van deprogrammering en het behalen van de gestelde doelen.

Daarbij wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan gesproken over een kleinschalig woningbouwinitiatief. Hierbij wordt echter uitgegaan van het toevoegen van 5 woningen. Dit is onjuist. De peildatum voor de plancapaciteit is 1 januari 2017. Op dat moment had de betreffende locatie een bestemming 'Groen' en was geen woningbouw mogelijk. Daarmee ziet deze ontwikkeling op het toevoegen van 7 woningen. Een toevoeging van 7 woningen kan niet worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Kleinschalig ziet op een initiatief van 1 of 2 woningen.

Dit geheel maakt dat deze ontwikkeling indruist tegen de noodzaak van deprogrammering. Op basis van de aanwezige overcapaciteit en de noodzakelijke deprogrammering is het toevoegen van 7 woningen op deze locatie ongewenst en ongeschikt. De enige conclusie op basis van deze aspecten is dat de ontwikkeling niet mogelijk kan zijn en er geen medewerking dient te worden verleend.

Het plan is in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Daarnaast is het plan in strijd met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de Provincie.

Commentaar ad 1.

De gemeente Hellendoorn heeft in 2020 inderdaad een fors deel van haar woningbouwcapaciteit gedeprogrammeerd. Dit is gebeurd door het vaststellen van een beheersverordening door de raad van Hellendoorn op 12 mei 2020. Daarbij zijn uitwerkingsplichten in de plangebieden Hellendoorn-Noord en Kruidenwijk-Zuid geschrapt voor in totaal 483 woningen. Dit om de woningbouwcapaciteit terug te brengen tot binnen de bandbreedte van 370 tot 420 toe te voegen woningen in de periode tot 2027, zoals in een bestuursakkoord tussen de gemeente Hellendoorn en de provincie Overijssel is afgesproken.

Het gaat in het bestreden, ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan planologische gezien om een netto toevoeging met vijf woningen. De realisering van twee woningen is immers planologisch gezien ter plaatse al mogelijk op basis van het op 14 maart 2017, onder nummer 17INT00858 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Hoek Wierdensestraat-Boomcateweg te Nijverdal". Dit laatstgenoemde bestemmingsplan kan desgewenst via dit (hyper)linkje worden geraadpleegd <https://bit.ly/3cccQrV>

Een ontwikkeling tot en met 11 woningen is - blijkens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame ontwikkeling (als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Daarom kan de onderhavige, netto toevoeging met vijf woningen naar ons oordeel worden aangemerkt als een relatief kleinschalige ontwikkeling.

De indiener van de zienswijze gaat in haar berekening voor de plancapaciteit van de gemeente Hellendoorn qua woningbouwaantallen uit van een aantal woningen van 1005 woningen. Per 1 januari 2020 bedroeg de harde plancapaciteit in de gemeente Hellendoorn 852 woningen, zie daartoe onderstaande tabel afkomstig van de provincie Overijssel.

Overzicht Invoer 2020-2030 naar regio/subregio/gemeente

wijzig met het filter of alleen harde plannen meegenomen moeten worden

woningmarktregio	subregio	gemeente	1: totale capaciteit	2: waarvan uit werkingsploc..	3: gerealiseerd..	4: restcapaciteit	5: totale sloop gerealiseerd..	6: resterende sloop
Totaal Provincie			37.210	4.725	18.294	18.916	4.819	3.350
Twente	Totaal Regio		16.287	1.469	7.933	8.354	3.084	2.050
	Netwerkstad Twente	Totaal Subregio	10.991	780	5.377	5.614	2.474	1.662
		Almelo	2.127		1.184	943	379	190
		Borne	1.366	500	373	993	2	2
		Enschede	4.463		2.576	1.887	1.248	1.173
		Hengelo	2.440	280	915	1.525	787	239
		Oldenzaal	595		329	266	58	58
	Twente Noord	Totaal Subregio	1.888	100	877	1.011	332	156
		Dinkelland	541		357	184	155	61
		Losser	589		163	426	88	76
		Tubbergen	258	15	191	67	0	0
		Twenterand	500	85	166	334	89	19
	Twente Zuid	Totaal Subregio	3.408	589	1.679	1.729	278	232
		Haaksbergen	424		314	110	36	31
		Hellendoorn	852	530	206	646	67	60
		Hof van Twente	440		292	148	51	46
		Rijssen-Holten	963		530	433	65	50
		Wierden	729	59	337	392	59	45
West-Overijssel	Totaal Regio		20.923	3.256	10.361	10.562	1.735	1.300

In 2019 zijn er in de gemeente Hellendoorn in totaal 206 woningen gerealiseerd. 852 woningen minus 206 woningen = 646 woningen.

Door vaststelling van een beheersverordening door de raad op 12 mei 2020, zijn er 483 woningen gedeprogrammeerd.

646 woningen minus 483 woningen levert een beschikbare, bestaande woningbouwcapaciteit in gemeentelijke bestemmingsplannen op van 163 woningen.

De gemeente mag evenwel tot 2027 een aantal van 420 woningen realiseren. Er is dus nog ruimte voor 420 minus 163 woningen = 257 extra toe te voegen woningen aan de harde plancapaciteit.

Daarmee is er dus voldoende ruimte in de gemeentelijke woningbouwprogrammering om, zoals hier het geval is, netto vijf woningen (in dit concrete geval 5 appartementen) aan de woningbouwvoorraad toe te voegen.

Los van het vorenstaande: inmiddels hebben provinciale staten van Overijssel hun woningbouwbeleid bijgesteld. Gemeenten hebben daarbij van de provincie de bevoegdheid toegekend gekregen om op inbreidingslocaties, gelegen binnen de bebouwde kom, zelf in hun behoefte aan woningbouw mogelijkheden te voorzien. Dit op basis van een woonvisie die door de gemeente vóór vaststelling door de gemeenteraad, bestuurlijk is afgestemd met de provincie Overijssel.

Conclusie ad 1.

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

2. Besluit hogere grenswaarden.

Voor de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn verschillende normen van belang. Een van de aspecten zijn de geluidsnormen. Deze zijn getoetst in het akoestisch onderzoek. Er zijn vier verschillende stappen die daarvoor van belang zijn. De eerste is voldoende afstand. Hierover wordt de conclusie getrokken dat dit niet mogelijk is gezien de grootte van het perceel. Dit is echter een omgekeerde redenering. Gezien de grootte van het perceel en de noodzakelijke afstand kan enkel de conclusie worden getrokken dat het perceel ongeschikt is voor woningbouw.

Echter wordt deze conclusie niet getrokken maar wordt gekeken naar de volgende aspecten. Er is geen mogelijkheid tot geluidnormering bij de bron. Geconcludeerd wordt juist dat er een hogere waarde voor de geluidsbelasting moet worden vastgesteld. Verder wordt het beperken

van de geluidsoverdracht ongewenst geacht vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daarmee blijft over dat er maatregelen bij de ontvanger noodzakelijk zijn. Hiervoor wordt aangegeven dat gevelwering moet worden toegepast om een voldoende binnenniveau te realiseren. Hiermee wordt enkel de binnenruimte beschermd tegen de hogere geluidsbelasting. Gezien het feit dat ieder appartement een buitenruimte krijgt wordt daaraan niet voldaan. Er is daarmee geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In aanvulling daarop speelt nog mee dat het akoestisch onderzoek niet uitgaat van cumulatie van geluidsbronnen. Niet enkel de N35 en het railverkeer zijn van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Alle aspecten die meespelen op de locatie, welke ook cumulatief moeten worden beoordeeld, moeten in de afweging van belangen worden betrokken. Deze afweging ontbreekt volledig. Daarmee kan niet gesteld worden dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat binnen en buiten.

Commentaar ad 2.

In het geluidsbeleid is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met gebiedstypen. Dit plan ligt in het gebiedstype woonwijk en het wegverkeer is op deze locatie dominant aanwezig. Op dit soort plekken kom je eigenlijk altijd uit op een niveau tussen de basis en de bovengrens. Dat feit op zich leidt er niet op voorhand toe dat er daarmee geen sprake meer zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Als dat het geval zou zijn, zou deze bovengrens ook niet in het beleid opgenomen zijn. Afstand creëren lukt uiteraard niet altijd, daarom zijn in het beleid de andere stappen opgenomen en hier toegepast. Wettelijk is vooral binnen, bescherming bieden (de binnenwaarde) een hard gegeven en is het beschermen van de buitenruimte minder gereguleerd.

In het akoestisch rapport behorende bij de bestemmingsplanprocedure en hogere waardenprocedure is, conform de daarvoor landelijk opgestelde regels, wel degelijk rekening gehouden met cumulatie. Conform het toegepaste meet- en rekenvoorschrift worden bij de cumulatiebepaling overige bronnen, zoals bijvoorbeeld de N35 en het spoor rekentechnisch niet meegenomen, omdat de voorkeurswaarde voor deze weg en voor de spoorweg niet worden overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van andere bronnen is dan ook niet maatgevend.

De berekende waarden op de gevels kennende, welke wij niet onaanvaardbaar hoog achten, alsook de omliggende geluidsbronnen in ogenschouw nemend, geven ons geen aanleiding te veronderstellen dat er voor de toekomstige bewoners van het te realiseren appartementencomplex geen goed woon- en leefklimaat zou zijn.

Conclusie ad 2.

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

3. Kwalitatieve aspecten woningbouw

Op basis van de Woonvisie is enkel nieuwbouw van appartementen naar behoefte op basis van kwalitatieve criteria mogelijk. De huidige locatie voldoet niet aan de gevraagde behoefte. De locatie ligt buiten het centrum, geïsoleerd van voorzieningen en de afstand tot het centrum is met bijna twee kilometer veel te groot. Voor de doelgroep senioren is juist het belang van noodzakelijke voorzieningen binnen handbereik essentieel.

Daarnaast is de koopprijs van de woningen tussen de 3 à 4 ton. De genoemde doelgroep van senioren of alleenstaanden betalen niet zoveel voor een appartement zonder de noodzakelijke voorzieningen op korte afstand. Daarbij is voor de realisatie van het complex een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk. Dat wil zeggen dat de appartementen een hogere geluidswaarde hebben dan conform de normen is gesteld. Kopers met een budget van € 400.000, - investeren niet in een woning met een hogere geluidswaarde.

De locatie is op basis van deze kwalitatieve aspecten geluidswaarde, afstand tot voorzieningen, gelegen buiten het centrum en de hoogte van de koopsom ongeschikt voor de ontwikkeling. Dit geheel maakt dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er zijn strakke kaders gegeven waaronder woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Deze kwantitatieve en kwalitatieve eisen maken dat er geen sprake is van een geschikte locatie voor de ontwikkeling

van woningbouw. De kwalitatieve behoefte ontbreekt. De gewenste doelgroep wil niet op grote afstand wonen van centrum en voorzieningen. Maar deze doelgroep wil ook op basis van de kostprijs geen woning met hogere grenswaarde. De geluidsmaatregelen die noodzakelijk zijn maken deze locatie ongeschikt. Daarbij is er sprake over overprogrammering hetgeen zeer ongewenst is.

Commentaar ad 3.

Dit betreft feitelijk een subjectieve beoordeling door de indiener van de zienswijze die wij niet delen. Wij vinden het relevant om in dit verband allereerst te verwijzen naar § 2.1.1 van de plantoelichting, waarin nader wordt ingegaan op de historie van deze locatie.

Naar ons oordeel is deze locatie stedenbouwkundig gezien wel degelijk geschikt voor de realisering van levensloopbestendige woningen voor de beoogde doelgroep en voldoet daarmee, naar ons oordeel, aan een goede ruimtelijke ordening.

De afstand tot voorzieningen in het centrum van Nijverdal is niet dermate groot, dat de locatie ongeschikt is voor de bouw van appartementen voor vitale senioren, zoals wordt gesteld. De afstand tot de dichtstbij gelegen supermarkt in het centrum van Nijverdal is circa 1.100 meter. Op voorhand kan daarnaast ook niet worden uitgesloten, dat mensen uit andere leeftijdscategorieën belangstelling hebben voor één van deze appartementen. Marktwerving zal dat naar verwachting uitwijzen.

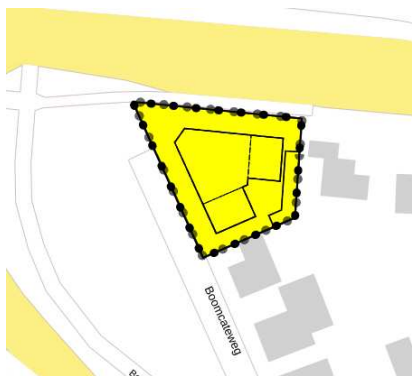
Wij vinden de realisering van dit kleinschalige complex, gelegen aan een hoofdinvalsweg van Nijverdal stedenbouwkundig gezien een uitstekende hoekoplossing voor het perceel gesitueerd op de zuidoosthoek van de kruising Boomcateweg/Wierdensestraat.

Qua bouwhoogte goed aansluitend bij de ter plaatse bestaande bebouwing:

- de naastgelegen woning Wierdensestraat 66, heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter;
- de naastgelegen woning Boomcateweg 1, heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter;
- tegenover op Wierdensestraat 27-29, bevindt zich een autoherstelinrichting met bovenwoning, met een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter;
- schuin tegenover op Wierdensestraat 25, bevindt zich een kantoorgebouw met een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter.

Aan zowel de zijde van de naastgelegen woning Wierdensestraat 66 als aan de zijde van de naastgelegen woning Boomcateweg 1 wordt het nieuwbouwcomplex maximaal 7 meter hoog met een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van tenminste 3 meter. De afstand van de dat deel van de gevels van het nieuw te realiseren gebouw, waar tot 10 meter hoog mag worden gebouwd, tot de gevels van de naastgelegen woningen bedraagt zowel aan de Wierdensestraat als aan de Boomcateweg ruim 13 meter,

Zie daartoe onderstaande printscreen van de verbeelding ter illustratie met linksboven het bouwvlak waar tot 10 meter hoog mag worden gebouwd en rechtsboven en linksonder het bouwvlak waar tot maximaal 7 meter hoog mag worden gebouwd.



Het is daarnaast ook niet de intentie van de gemeente Hellendoorn en uit demografisch oogpunt zelfs ongewenst, om in het centrum van Nijverdal vrijwel uitsluitend woningen voor senioren te realiseren. Daarmee ontstaat er naar ons oordeel een scheve bevolkingsopbouw voor het centrum van Nijverdal. De gemeente Hellendoorn acht een aantrekkelijk en levendig, bruisend centrum voor "elk wat wils" van belang. Daar hoort een gemêleerde bevolkingssamenstelling bij van diverse leeftijden, dus nadrukkelijk niet alleen woningbouw voor mensen die genieten van hun pensioen.

Verder is er, conform wettelijk voorschrift, een procedure tot verlening van hogere grenswaarde Wet geluidhinder doorlopen. Niemand heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid om een zienswijze bij ons college in te dienen tegen het voornemen om - op basis van een uitgevoerd akoestisch onderzoek - hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen. Er zijn inmiddels op volkomen legitieme gronden hogere grenswaarden Wet geluidhinder door ons vastgesteld. Voor wat betreft de veronderstelde overprogrammering, verwijzen wij u naar ons commentaar onder ad 1.

Conclusie ad 3.

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

4.Kaders Woonvisie.

In de Woonvisie wordt aangegeven dat kaders in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar worden vastgelegd. Deze zijn van belang vanwege de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het plan. In de overeenkomst worden zaken geregeld over prijzen en doelgroepen. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is geen overeenkomst gesloten. Daarmee wordt niet voldaan aan de eigen Woonvisie.

Commentaar ad 4.

De passage in de woonvisie waarin het aspect anterieure overeenkomst is opgenomen, is te vinden in het hoofdstuk betaalbaarheid en beschikbaarheid. Deze is toegevoegd als mogelijk middel om betaalbaarheid te kunnen bewerkstelligen, doch betreft geen standaard te hanteren beleidsinstrument. Er zijn hiervoor meerdere juridische middelen beschikbaar zoals bijvoorbeeld een doelgroepen- of huisvestingsverordening. Indien gewenst, kunnen deze wettelijke instrumenten door ons als gemeente worden ingezet om ervoor te zorgen dat huisvesting betaalbaar blijft. We hebben dit bijvoorbeeld gedaan bij de herontwikkeling van de voormalig Rabobank in het centrum van Nijverdal (met overeengekomen huurprijzen onder maximale huurprijs). De appartementen voor deze ontwikkeling - op de hoek Boomcateweg/Wierdensestraat - vallen onder de vrije sector. Daarop is dit onderdeel van de Woonvisie niet van toepassing.

Er zijn geen gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente, bij de ontwikkeling betrokken. Er is verder ook geen sprake van door de gemeente te verhalen kosten. Derhalve is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen en/of om een anterieure overeenkomst omtrent de grondexploitatie met de initiatiefnemer aan te gaan.

Conclusie ad 4.

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

5.Wet natuurbescherming.

In het kader van de stikstofdepositie en het effect daarvan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden is het essentieel de juiste normen aan te houden. De bijgevoegde AERIUS-berekening is echter niet gebaseerd op de meest recente calculator. Het is verplicht om per direct na beschikbaar worden de meest actuele calculator toe te passen. Op basis van de bij het ontwerp gevoegde berekening kan niet worden uitgesloten dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

Commentaar ad 5.

Het is inderdaad correct dat de Aeriusberekening dient te worden gebaseerd op de meest

recente calculator. Om die reden is er een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd, gebaseerd op de meest recente calculator van het rijk. Deze nieuwe berekening zal als bijlage zal worden toegevoegd aan de plantoelichting, behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan. De conclusie van deze nieuwe berekening is, dat voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/hectare. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is daarmee, in het kader van de Wet Natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet vergunning plichtig.

Aangezien, blijkens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij een bestemmingsplan de verbeelding en de planregels juridisch bindend zijn, doch de plantoelichting niet, leidt het vervangen van de Aeriusberekening als hiervoor uiteengezet, niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie ad 5.

Wij adviseren u dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de nieuwe vervangende, op basis van de meest recente calculator uitgevoerde, Aeriusberekening aan de plantoelichting toe te voegen. Dit leidt niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

6.Schaduwhinder.

De bezonningsstudie vanwege de hoogbouw op korte afstand tot de perceelgrens en de aanwezige bebouwing op de naastgelegen percelen ontbreekt. Gezien de hoogte van het complex tot 10 meter hoog is het noodzakelijk te onderzoeken wat het effect van de bouw mogelijkheden is op de daglichttoetreding bij de bestaande woningen. Er bestaat ernstige twijfel of bij toetsing aan de gestelde TNO-normen geen onrechtmatige schaduwhinder optreedt.

De veroorzaakte onaanvaardbare schaduw heeft direct effect op de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende woningen door een beperking van de daglichttoetreding.

Commentaar ad 6.

De voorgenomen bebouwing in het plangebied is nauwelijks hoger dan de bestaande bebouwing rondom het plangebied. De bebouwing in het plangebied mag (zie ons commentaar onder ad 3) maximaal 10 meter hoog zijn en aan de zijden van naastgelegen woningen maximaal 7 meter hoog, op een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. De naastgelegen, bestaande woonbebouwing op het perceel Boomcateweg 1 mag 10 meter hoog zijn. Op het naastgelegen perceel Wierdensestraat 66 geldt voor de daar bestaande woning een maximale bouwhoogte van 9 meter,

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hoek Wierdensestraat-Boomcateweg Nijverdal" is het reeds toegestaan om ter plaatse woonbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 10 meter te bouwen. Als we kijken naar het bouwvlak op de verbeelding, dan mag de toegestane bebouwing - op basis van het nu ter plaatse nog geldende bestemmingsplan - zelfs op kortere afstand van de naastgelegen woningen worden gebouwd (in een ruimer bouwvlak) dan in het thans bestreden bestemmingsplan mogelijk is. Dit terwijl in het (ontwerp)bestemmingsplan waartegen de zienswijze is gericht, de bebouwing aan de zijden van omliggende woningen (langs zowel de Boomcateweg als langs de Wierdensestraat) de maximaal toegestane bouwhoogte is gelimiteerd tot maximaal 7 meter.

Gelet op de hiervoor genoemde punten, is er ten opzichte van de bestaande planologische situatie op basis van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan, geen sprake van onevenredige toename van schaduwwerking. Door het inperken van het bouwvlak in het bestreden (ontwerp)bestemmingsplan, kan zelfs gesteld worden dat de schaduwwerking in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan planologisch gezien juist afneemt ten opzichte van het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Er is ook geen sprake van dat dakvlakken van naburige woningen waarop eventueel zonnepanelen worden aangebracht, een lagere energieopbrengst van deze panelen krijgen door schaduwwerking. Het complex wordt namelijk gerealiseerd aan de noord- en westzijde van die

woningen. De zongeschikte dakvlakken van de bestaande woningen zijn op het westen of zuiden georiënteerd en hebben hier daarom geen last van minder energieopbrengst door schaduwwerking.

Conclusie ad 6.

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

7.Duurzaamheid.

De beperking van daglicht door de bouwmogelijkheden heeft ook effect op de landelijke en gemeentelijke duurzaamheidsambities. Ook de gemeente Hellendoorn wil in deze energietransitie naar het opwekken van duurzame energie via zonne-energie. Een inperking van de duurzame mogelijkheden door de hoogbouw en het optreden van schaduw zijn in strijd met deze ambitie. De ontwikkeling verhoudt zich niet tot het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hellendoorn. In de afweging tot vaststelling van het bestemmingsplan moet deze ambitie in duurzaamheidsmaatregelen worden meegewogen en zwaarwegend gewicht worden toegekend.

Commentaar ad 7.

Wij verwijzen naar ons commentaar onder ad 6 voor wat betreft vermeende beperking van daglicht en schaduwwerking. Op grond van het Bouwbesluit, zoals dat per 1 januari 2021 van kracht is geworden, moet het nieuw te realiseren complex voldoen aan de zogenaamde BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze wettelijke verplichting staat garant voor de verplichting om, qua energieprestatie, een duurzaam gebouw te realiseren, of het nu wel of niet om hoogbouw gaat. Daarbij merken wij als nuance op, dat het gaat om een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dat is een vergelijkbare bouwhoogte als de nok van een woning van het type-twee-onder-één-kap, dus het gaat niet echt om hoogbouw.

Wil men kunnen voldoen aan deze door het rijk wettelijk voorgeschreven BENG-norm, dan zal er bij het te realiseren gebouw gebruik moeten worden gemaakt van zonne-energie, een warmtepomp en cetera en zal er sprake moeten zijn van materiaalgebruik met voldoende isolerend vermogen omdat anders niet aan deze BENG-norm kan worden voldaan. Daarnaast moet bijvoorbeeld opvang van hemelwater op het eigen terrein geschieden. Het gaat hier dus al met al wel degelijk om een duurzaam te realiseren gebouw.

Conclusie ad 8.

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

8.Schending privacy.

Bij de vaststelling van een nieuw ruimtelijk kader moet niet enkel naar de ruimtelijke aspecten worden gekeken, maar dienen ook privacybelangen te worden meegenomen. De hoogbouw levert een schending van de privacy op. Zeker gezien de mogelijkheid tot het oprichten van dakterrassen op iedere bouwlaag. De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat alle appartementen een dakterras krijgen. Daarmee is er een significante aantasting van de privacy. Hoogbouw verschilt ook essentieel met het gebruik van een grondgebonden woning, omdat hier de gebruiksgebieden merendeel op de begane grond liggen. Bij het appartementencomplex is dit anders want daarmee is er gedurende de gehele dag gebruik op de begane grond, eerste en tweede verdieping door de woonfunctie op deze bouwlagen. Dit aspect is niet meegenomen in de besluitvorming.

Commentaar ad 8.

In artikel 5:50 en verder van het Burgerlijk Wetboek zijn privacy bepalingen opgenomen waaraan minimaal moet worden voldaan. Zo is in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd, dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming heeft gegeven, het niet is 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. Dakterrassen kunnen qua uitstraling feitelijk gelijk worden gesteld met balkons. Verder merken wij op dat in een stedelijke omgeving zicht op naastgelegen percelen nagenoeg

niet te voorkomen is en dat geldt dus niet alleen voor deze percelen.

Het gebruik maken van een dak van een woning als een dakterras is een vergunningsvrije aangelegenheid, zolang er maar ten minste wordt voldaan aan de minimale privacybepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat niet aan deze randvoorwaarde kan worden voldaan. Immers in de bouwregels (artikel 3.2.1 sub c van de planregels) is daarover bindend vastgelegd dat de afstand van het appartementengebouw - met uitzondering van bijgebouwen - tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen. Daarnaast is het zo, dat ook de naastgelegen woningen minimaal 2 m uit de perceelsgrens staan. Dit bestemmingsplan veroorzaakte geen onaanvaardbare extra schending van de privacy, gelet op de situering van het perceel in een bestaande, bebouwde omgeving en liggende aan een hoofdinvalsweg, gelet ook op de reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie ad 8.

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

9. Bouwmogelijkheden bestemmingsplan.

De maximale planologische mogelijkheden moeten als uitgangspunt worden genomen voor de ontwikkeling. De ruimte in het bestemmingsplan is breder dan de opzet van het principeverzoek. De toelichting geeft daardoor een vertekend beeld van de mogelijkheden, omdat hierbij het principeverzoek als uitgangspunt wordt genomen. Eventuele toekomstige bouwmogelijkheden worden echter niet beperkt door de kaders van het principeverzoek maar door de kaders van het bestemmingsplan.

Zoals reeds gesteld geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het oprichten van dakterrassen en het gebruik van het dak van de tweede bouwlaag. Daarbij ontbreekt een maximaal bebouwingspercentage hetgeen kan leiden tot meer bebouwing dan in het principeverzoek verondersteld. Dit is ook zeker van belang voor de vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

Verder geeft het bestemmingsplankader geen duidelijkheid over de voorgevel. De begripsbepaling, zoals opgenomen in artikel 1.23 van het ontwerp, geeft geen duidelijkheid gezien de in het principeverzoek voorgestelde bebouwing met de entree aan de binnenzijde. Deze onduidelijkheid over de voorgevelrooilijn heeft effect op de daadwerkelijke bouwmogelijkheden.

Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan geen beperking om het bouwplan volledig te voorzien van een kelder. Dit heeft extra effect op de gebruiksmogelijkheden van het perceel en is daarom een belangrijk ruimtelijk aspect dat moet worden meegenomen in de motivering.

Commentaar ad 9.

De kaders van de verbeelding en de planregels, zijn inderdaad juridisch bepalend voor hetgeen er ter plaatse mag worden gerealiseerd. De plantoelichting bevat slechts een juridisch niet-bindende beschrijving van onder meer: de ontwikkeling die ter plaatse is beoogd, een beschrijving van de historie van de locatie, een korte uiteenzetting van de relevante beleidskaders van rijk, provincie, waterschap en gemeente en zijn de conclusies opgenomen van de uitgevoerde onderzoeken.

Wij zijn van mening dat de begripsbepalingen in de planregels (mede in combinatie met de bebouwingsbepalingen) niet leiden tot onduidelijkheid voor wat betreft de ligging en/of situering van de voorgevel. Als wordt gekeken naar het bepaalde in artikel 3.2.1 van de bouwregels, dan is daar klip en klaar bepaald, dat de afstand van het (te realiseren) appartementengebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen. Het achtererfgebied als bedoeld in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is in deze specifieke situatie zo beperkt van omvang, dat de oppervlakte voor vergunningsvrij bouwen in dit geval niet onaanvaardbaar groot is. Het perceel wordt aan twee kanten begrensd door openbaar toegankelijk gebied.

Wij zijn verder van mening dat in (artikel 3 en verder van) de bouwregels de bouwmogelijkheden ter plaatse voldoende zijn begrensd. Voor wat betreft de mogelijkheid voor het realiseren van dakterrassen, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad 6 en ad 7. De bouwregels geven naar ons oordeel al dusdanige beperkingen aan hetgeen er ter plaatse mag worden gerealiseerd, dat er voor ons geen aanleiding is om een maximum bebouwingspercentage in de planregels op te nemen.

In artikel 2 van de planregels is de voorgeschreven wijze van meten opgenomen. Artikel 2.2 van de planregels, maakt het inderdaad mogelijk een kelder onder het appartementengebouw te realiseren, mits deze van buiten maar geen directe toegang geeft. Wij vragen ons af wat het belang is van de indieners van de zienswijze of er te zijner tijd bij realiseren van het bouwplan wel of geen kelder onder het bouwplan wordt gerealiseerd. Dit verandert immers niets aan de ruimtelijke uitstraling van c.q. het zicht op het te realiseren appartementencomplex.

Conclusie ad 9.

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

10. Welstandsbeleid.

Het complex voldoet niet aan de gestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota. Het plangebied is gelegen in gebied 3, bebouwing langs historische wegenstructuur. Kenmerkende eisen daarvoor zijn onder andere een nokrichting haaks op de weg, een eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm, kleur in overeenstemming met omliggende bebouwing en bescheiden detaillering. Op geen van deze punten voldoet de gewenste ontwikkeling zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting aan deze welstandscriteria.

Commentaar ad 10.

In artikel 12, lid 3, van de Woningwet is bepaald, dat voor zover de toepassing van de (welstands) criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, leiden tot strijd met het bestemmingsplan, die criteria buiten toepassing blijven. Vrij vertaald, betekent dat dus dat welstandscriteria de bouwmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, niet mogen belemmeren. Als welstandscriteria dus leiden tot strijd met het bestemmingsplan, dan blijven die welstandscriteria buiten toepassing!

Wij verwijzen verder naar §4.3.3.2 van de plantoelichting, waarin uitvoerig wordt ingegaan op de relatie tussen het voorgenomen bouwplan en de gemeentelijke welstandsnota. Vervolgens wijzen wij naar § 4.3.3.3 "Toetsing initiatief aan de Welstandsnota".

citaat

"Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is door VAB Rijssen een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, waarvan gesteld wordt dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. Hiermee is sprake van bebouwing die op de locatie op een stedenbouwkundig verantwoorde manier wordt ingepast. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (planbeschrijving), waarin dit nader beschreven wordt".

Einde citaat

De gemeentelijk stadsbouwmeester is bij zijn toets van het bouwplan gehouden om het bouwplan te toetsen aan de gemeentelijke Welstandsnota en heeft, op basis daarvan, geoordeeld dat het onderhavige bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Verder merken wij op dat het gekozen materiaalgebruik aansluit bij de directe omgeving en in overeenstemming is met de gemeentelijke Welstandsnota.

Zoals eerder opgemerkt, gaat het hier met een maximale bouwhoogte van 10 meter niet echt om hoogbouw. Het gaat hier om een nieuwbouwcomplex gesitueerd aan een hoofdinvalsweg van Nijverdal en stedenbouwkundig gezien om een goede "hoekoplossing" op de kruising Wierdensestraat/Boomcateweg-Kruidenlaan.

Voor alle te realiseren woningen geldt, dat er gekozen is voor een bebouwingsopzet die, voor wat betreft de aanliggende woningen, qua bouwhoogte daar goed bij aansluit. Hiertoe wordt verwezen naar hetgeen hierover is uiteengezet in ons commentaar onder ad 3 op pagina 5 van deze zienswijzennota.

Aan de zijde van het perceel Wierdensestraat 66 worden - op een afstand van tenminste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens - twee appartementen in één bouwlaag met kap gerealiseerd (maximaal toegestane bouwhoogte 7 meter), in het midden worden drie appartementen gerealiseerd in een opzet van twee lagen met kap (maximaal toegestane bouwhoogte 10 meter) en aan de zijde van het perceel Boomcateweg 1 worden wederom worden - op een afstand van tenminste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens - twee appartementen in één bouwlaag met kap gerealiseerd (maximaal toegestane bouwhoogte 7 meter). De afstand van de gevels van het nieuw te realiseren gebouw waar tot 10 meter hoog mag worden gebouwd, tot de gevels van de naastgelegen woningen bedraagt zowel aan de Wierdensestraat als aan de Boomcateweg ruim 13 meter.

Conclusie ad 10.

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

11. Wijzigingsbevoegdheid 'Wonen - 2'.

Ten aanzien van de bouwregels is in het ontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 3.5 ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 2'. Dit betreft echter een wijziging van de bestemmingsomschrijving welke essentiële effecten heeft op de bouwmogelijkheden van het perceel. In de genoemde wijzigingsbevoegdheid zijn namelijk geen bouwregels opgenomen. Indirect kunnen daarmee zonder tussenkomst van de gemeenteraad onbeperkte bouwmogelijkheden worden gerealiseerd. Dit is een ongewenste doorkruising van de scheiding in bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Het opnemen van de bevoegdheid zoals weergegeven in artikel 3.5 is daarmee ongewenst en onaanvaardbaar.

Commentaar ad 11

Het is inderdaad zo dat in constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate objectief moet worden begrensd omdat anders de bevoegdheid van de raad als planwetgever zou worden doorkruist door het college. Om die reden adviseren wij u om de raad voor te stellen de gewraakte wijzigingsbevoegdheid uit de planregels te schrappen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie ad 11.

Wij stellen u voor om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door de genoemde wijzigingsbevoegdheid uit de planregels te schrappen.

12. Algemene afwijkmogelijkheden.

Artikel 5.1 van het ontwerp bestemmingsplan geeft een cumulatieve mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels waardoor de mogelijkheden nog verder worden opgerekt. Sub b geeft namelijk mogelijkheden door een algemene afwijkmogelijkheid bij geringe mate en sub c geeft de mogelijkheid tot een afwijking van 10 %. Dit geeft nog meer bouwmogelijkheden die niet zijn meegenomen in de onderzoeken. Deze uitbreiding van bouwmogelijkheden moet in de afweging worden betrokken en gewogen.

Commentaar ad 12.

De afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 5.1 sub b van de planregels betreft een mogelijkheid tot afwijking in geringe mate van de bestemmingsgrenzen voor zover dat bij de definitieve uitmeting nodig is voor een goede uitvoering van het plan, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de weg niet wordt verminderd. Het gaat dus om een mogelijkheid tot geringe afwijking die alleen om genoemde redenen mag worden toegepast. Daarmee is deze afwijkmogelijkheid naar ons oordeel in voldoende mate objectief begrensd.

De mogelijkheid voor een afwijking als bedoeld in artikel 5.1, sub c van de planregels van 10% van voorgeschreven maten betreft een landelijk algemeen gehanteerde en geaccepteerde flexibiliteitsbepaling.

Conclusie ad 12.

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

13.Verkeerstoename.

De realisatie van het appartementencomplex leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen aan de doorlopende Boomcateweg. Omdat 11 van de 13 parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan deze kant van het perceel en de ontsluiting hierop verloopt, is dit een ernstige toename. Op dit moment zijn er slechts 5 woningen die via de doodlopende parallelweg op de Boomcateweg ontsluiten. Het toevoegen van 7 appartementen is meer dan een toename van dit aantal. Onduidelijk is op basis van welk onderzoek of welke motivering tot de conclusie wordt gekomen dat er geen sprake is van een onevenredige toename. De onderbouwing hiervoor ontbreekt volledig.

Commentaar ad 13.

Wij houden als gemeente voor het maken van verkeersmodellen aan, dat iedere woning circa 6 autoverplaatsingen per dag genereert. Dit zijn niet alleen bewegingen van de bewoners zelf, maar het gemiddelde van alle verplaatsingen van en naar de woningen. Zeven woningen extra leidt dus tot een toename van circa 42 autobewegingen per dag. Natuurlijk is dat een toename van het aantal voertuigen dat gebruik maakt van de weg. De toename is echter niet zo groot dat er capaciteits- of veiligheidsproblemen door ontstaan. Daarbij moet ook nog bedacht worden, dat – zoals hiervoor in ons commentaar onder ad 1 (op pagina 2) is uiteengezet - hier op dit perceel bij recht al twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Netto gaat het hier dan dus feitelijk om een toename van $5 \times 6 =$ circa 30 autobewegingen per dag..

Conclusie ad 13.

De toename van het verkeer door de bouw van deze 7 appartementen (een netto toevoeging met 5 woningen) leidt niet tot capaciteits- of veiligheidsproblemen. Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing van het perceel is door de grote hoeveelheid parkeerplaatsen en verstenen ongepast. Een groene buffer tussen de straat en de bestaande woningen zoals het huidige straatbeeld aan beide wegen uitstraalt is volledig versteend bij het appartementencomplex. Door de plaatsing van 13 parkeerplaatsen op het perceel is er zeer beperkt ruimte voor een groene invulling.

De inpassing is in strijd met het landelijke doel om percelen niet volledig te bestraten in verband met de water- en milieugevolgen. Stedenbouwkundig, landschappelijk en in het kader van wateroverlast is deze invulling zeer ongewenst. Het verstenen van groene gebieden is een ongewenste ontwikkeling. De grootte van het perceel en het hoge percentage bestrating geeft blijk van de te beperkte ruimte voor deze ontwikkeling. Bij een ontwikkeling met minder woningen zijn ook minder parkeerplaatsen noodzakelijk en blijft er meer groene ruimte over. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het perceel ongeschikt is voor de realisatie van 7 woningen op basis van de landschappelijke inpassing.

Commentaar ad 14.

Het aantal van 13 op het eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen, is gebaseerd en berekend op het ter plaatse, naast het (nu nog ontwerp)bestemmingsplan "Hoek Boomcateweg-Wierdensestraat te Nijverdal" geldende Paraplubestemmingsplan parkeren. Zulks in directe relatie tot de, aan laatstgenoemd bestemmingsplan juridisch gekoppelde, door de raad vastgestelde "Nota Parkeernormen".

De parkeerplaatsen kunnen groen aangelegd worden waar dit mogelijk is met betrekking tot de eigen opvang van auto's. Ook de daken kunnen groen worden aangelegd. Dit heeft een drieërlei

voordelen voor: 1. De opvang van water; 2. de vergroening van de omgeving 3. Het verhogen van de biodiversiteit. Zaken waar de indiener van de zienswijze feitelijk om vraagt.

Rond het gebouw is er inderdaad relatief weinig ruimte voor (aanplant van) veel groen, echter boven het gebouw is daar wel ruimte voor. Dit kan voor de initiatiefnemer verder uitgewerkt worden naar een groen dak waar, naast een kruidige vegetatie, ook enkele struiken geplaatst kunnen worden. Dit geeft een ander beeld naar de omgeving toe. Dit zijn evenwel louter aanbevelingen die we juridisch niet kunnen afdwingen.

Voor wat betreft water: het beleid (samenleven met water) van de gemeente Hellendoorn is ook gericht op het ontstensen van de leefomgeving. Het realiseren van volledig verharde percelen sluit inderdaad niet aan op de doelstellingen van het klimaatadaptief bouwen. Dit is op dit moment nog niet juridisch bindend in een verordening vastgelegd.

In 2021 geeft de gemeente Hellendoorn onder voorwaarden bijvoorbeeld wel subsidies voor het ontstensen van particuliere percelen.

Voor het dak- en verhard oppervlak dient 30mm waterberging voor de opvang van hemelwater gerealiseerd te worden binnen het plangebied en dit hebben we juridisch bindend vastgelegd in artikel 6.5 van de planregels.

Conclusie ad 14.

Wij zullen bij de initiatiefnemer aandringen op het zoveel mogelijk groen aankleden van de op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen en op het zo mogelijk creëren van een “groen dak”. Dat zijn echter juridisch niet-bindende aanbevelingen. Zoals hiervoor opgemerkt, is het creëren van voldoende waterbergend vermogen reeds in de planregels vastgelegd. Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

15.Voldoende woon- en leefklimaat.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet een besluit hogere grenswaarden worden vastgesteld. Daarbij is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gevelwering noodzakelijk om voor het binnenniveau van de woningen een norm van 33 dB te realiseren. Er is in het ontwerp geen waarborg voor gevelwering ten behoeve van deze binnenwaarde opgenomen. Daarmee kan niet worden gesteld dat de realisatie van de woningen een voldoende woon- en leefklimaat genereert.

Commentaar ad 15.

De maximaal toelaatbare binnenwaarde voor het geluid is juridisch bindend vastgelegd in de beschikking hogere grenswaarden, die op haar beurt ondermeer is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3,1 en verder van het Bouwbesluit. Dit zal te zijner tijd juridisch bindend worden vastgelegd in de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie ad 15.

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

Resumé.

Wij stellen u voor om de zienswijze deels gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren. Het gegrond te verklaren deel van de zienswijze betreft:

1. Onderdeel 5 van de zienswijze (pagina 6): het toevoegen aan de plantoelichting van een nieuwe Aeriusberekening.
Omdat de plantoelichting, in tegenstelling tot de planregels en de verbeelding, juridisch niet bindend is, leidt dit niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
2. Onderdeel 11 van de zienswijze (pagina 10): het schrappen van een wijzigingsbevoegdheid in de planregels voor ons college.
Wij adviseren wij u om deze wijzigingsbevoegdheid uit de planregels te schrappen en

het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Voorstellen tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

Er is geen aanleiding om u een voorstel te doen tot ambtshalve vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
