

BESLUIT

Datum: 17 december 2024

Zaaknummer: Z2023-00001561

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op:

- de Invoeringswet Omgevingswet;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht,

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 oktober 2024;

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen, conform de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
2. De ingekomen zienswijze deels voor kennisgeving aan te nemen en voor het overige ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Keizerserf 33 t/m 37b en Achter de Keizer 15 te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2023-03-13)" en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDKEIADKEI-VG01.
4. Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Keizerserf 33 t/m 37b en Achter de Keizer 15 te Nijverdal".

De raad voornoemd,

de griffier

ValidSigned door Anthony van der Wulp
op 18-12-2024



A.T. van der Wulp

de voorzitter

ValidSigned door Jorrit Eijbersen
op 18-12-2024



J. Eijbersen

Bijlage1 bij Z2023-00001561; nota ingekomen zienswijze behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Keizerserf 33 t/ 37b en Achter de Keizer 15 te Nijverdal”

Het ontwerpbestemmingsplan “Keizerserf 33 t/m 37b en Achter de Keizer 15 te Nijverdal” heeft vanaf vrijdag 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met vrijdag 26 januari 2024”.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via deze (hyper)link <https://bit.ly/3uHV9f4>

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een herontwikkeling van de percelen Keizerserf 33 t/m 37b (oneven) en Achter de Keizer 15 te Nijverdal planologisch mogelijk te maken, waarbij

- er 16 appartementen worden gerealiseerd op de percelen Keizerserf 33 t/m 37b te Nijverdal (waarvan er drie vervanging betreffen van bestaande woningen);
- een bestaand kantoor op het perceel Achter de Keizer 15 te Nijverdal wordt getransformeerd tot twee appartementen.

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 de Vereniging van Eigenaars “de Koning” (hierna te noemen VVE de Koning).

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 15 december 2023 tot en met vrijdag 26 januari 2024. De zienswijze is ingekomen op 24 januari 2024. Daarmee is de zienswijze tijdig ingediend en kunnen de indieners ervan in hun zienswijze worden ontvangen.

Inhoudelijk

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

Geachte dames en heren van de gemeenteraad van Hellendoorn,

Onze zienswijze betreft het ontwerpbestemmingsplan wat als doel heeft om een herontwikkeling van de percelen Keizerserf 33 t/m 37b (oneven) en Achter de Keizer 15 te Nijverdal planologisch mogelijk te maken, waarbij er 16 appartementen worden gerealiseerd op de percelen Keizerserf 33 t/m 37b te Nijverdal (waarvan er vier vervanging betreffen van bestaande woningen) en een bestaand kantoor op het perceel Achter de Keizer 15 te Nijverdal wordt getransformeerd tot twee appartementen. Naar aanleiding van de inmiddels plaatsgevonden algemene voorlichtingsbijeenkomst en het ontwerpbestemmingsplan wat er nu ligt, willen wij het volgende bij u onder de aandacht brengen met het verzoek daarbij rekening te houden met onze belangen bij de uiteindelijke vaststelling van dit plan. Daarbij willen we vooraf duidelijk maken, dat we geen tegenstanders zijn van nieuwbouw op deze plek, maar er wel degelijk punten zijn, waarvan wij vinden dat een (her)beoordeling noodzakelijk is.

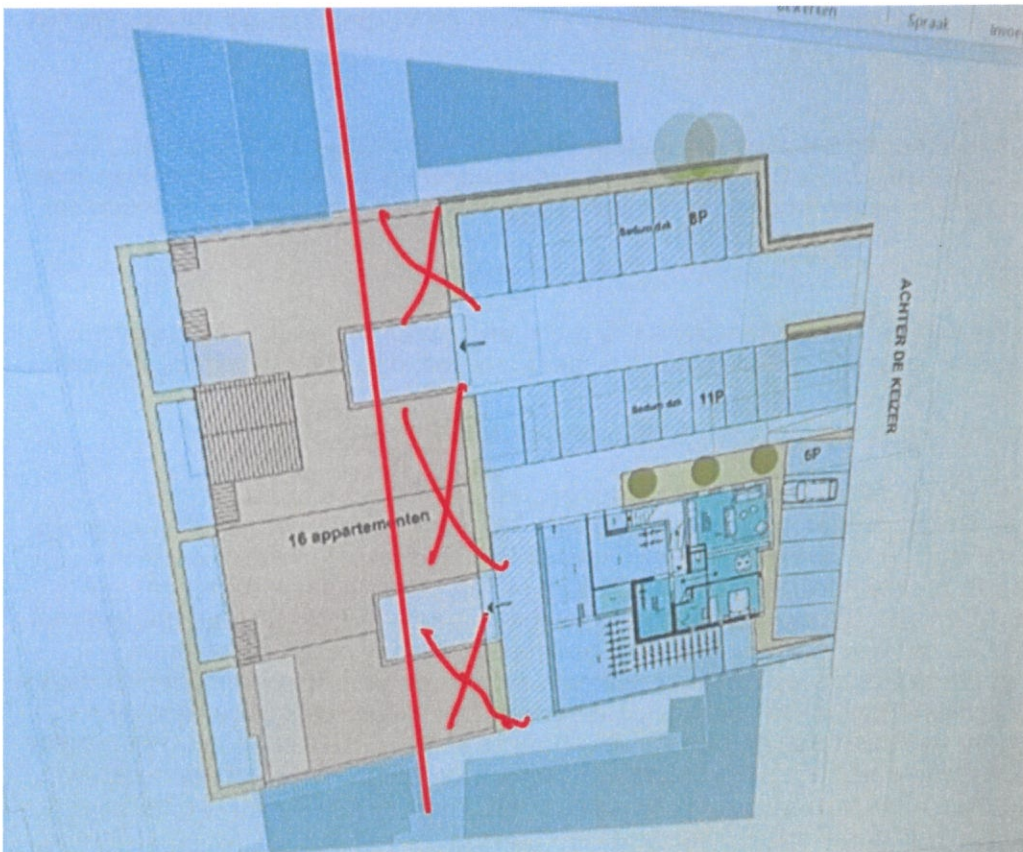
1 Bouwmassa nieuwe appartementencomplex Keizerserf:

Het is duidelijk te zien dat de geplande bouwmassa niet aansluit bij ons complex en het pand op de hoek van de familie Velten. Het verdringt letterlijk de bestaande bebouwing. Van ons uit gezien worden er te veel appartementen gerealiseerd. Ter verduidelijking verwijzen we naar de twee hiernavolgende afbeeldingen, die volgens ons voor zich spreken.

$$= 2/9 =$$



beeld 1



beeld 2

2 Hoogte nieuwe appartementencomplex Keizerserf:

Zo wordt het nieuw te bouwen complex aanzienlijk hoger ten opzichte van wat er nu staat. Hoe hoger een gebouw, hoe meer schaduw het zal werpen op belendende gebouwen, ons dus. Hoe meer ramen er nodig zijn, hoe minder onze privacy gewaarborgd is. Het risico op het ontstaan van brand is groter, doordat er in hoge gebouwen doorgaans meer apparatuur aanwezig is en er een groter gebruiksoppervlak is. Overslaan naar ons complex is daarmee dan ook een groter risico, omdat er tegen ons aangebouwd wordt. Hoe hoger een gebouw is, hoe meer wind er wordt weggevangen met als gevolg toename van warmte. Door minder hoog te bouwen worden al deze risico's verlaagd.

Commentaar ad 1 en ad 2.

Een bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende planregels en een verbeelding. Voorts is er een juridisch niet-bindende plantoelichting, waarin de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven, waarin nader wordt ingegaan op van toepassing zijnde rijks- en provinciale regels en waarin voorts de voor een ontwikkeling benodigde onderzoeksrapporten worden samengevat. De onderzoeksrapporten worden als bijlage bij een plantoelichting gevoegd. Deze toelichting resulteert tot juridisch bindende regels en een juridisch bindende verbeelding.

De vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De raad kán ook een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opnemen. Daarin geeft de raad aan het college de mogelijkheid om het bestemmingsplan, binnen een bepaalde door de raad aangegeven objectieve begrenzing, te wijzigen. Deze objectieve begrenzing luistert nauw, want anders treedt het college in de bevoegdheid van de raad en dat is juridisch niet toegestaan, aldus constante jurisprudentie daaromtrent van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Ook in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" zijn door de gemeenteraad wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Zo is in artikel 20, lid 2 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszonewijzigingsbevoegdheid" gesitueerd tussen het pand "De Keizer" en het pand "De Koning":

- a. de maximaal toelaatbare goothoogte te verhogen tot 12 m en de maximale bouwhoogte tot 14,5 m inhoudende drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag;
- b. het aantal woningen (inclusief vervanging) mag worden verhoogd tot maximaal 33;
- c. het bouwvlak ten behoeve van deze wijziging, voor zover gelegen binnen de bestemming "Centrum 1" aan de achterzijde mag worden vergroot c.q. veranderd, één en ander onder de navolgende voorwaarden:
 1. het bouwplan moet álle panden beslaan tussen "De Keizer" en "De Koning" (integrale planontwikkeling) en er moeten juridisch bindende contracten onder liggen;
 2. invulling dient te worden gegeven aan de uitkomsten van de gemeentelijke Woonvisie 2012 en dan met name aan het in de Woonvisie genoemde doelgroepenbeleid (Nb. deze Woonvisie is inmiddels vervangen door de Woonvisie 2020-2025);
 3. het bouwplan moet passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 4. het bouwplan dient te voldoen aan het stedenbouwkundig beeld zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdal bekend kleur";
 5. voldaan moet worden aan de in de bijlage opgenomen "Nota parkeernormen" (Nb. deze nota is inmiddels vervangen door de Nota Parkeernormen, herziene uitgave 2021).

Bij de vorenstaande planregel moet bedacht worden dat deze planregel in 2004 bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" één op één is overgenomen van de rechtsvoorganger van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" namelijk in het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal", vastgesteld in 2004 door de gemeenteraad.

Deze wijzigingsbevoegdheid is destijds opgenomen naar aanleiding van een ingekomen zienswijze tegen de nieuwbouw (met toepassing van een vrijstellingsprocedure volgens het toenmalige artikel 19, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening) van het Huis voor Cultuur in 2003/2004. De zienswijze is vervolgens ingetrokken nádat de gemeente had toegezegd, bovenstaande planwijziging in het bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal.

Tijdens de gesprekken tussen gemeentelijk vertegenwoordigers (inclusief de extern stedenbouwkundig adviseur) met de initiatiefnemer, is echter gebleken dat de huidige eigenaar van het pand Keizerserf 29, 31a en 31 niet mee wil doen aan deze herontwikkeling. Dit betreft het pand waar in het verleden boekhandel Visser was gevestigd.

Daardoor kan niet worden voldaan aan de, hiervoor achter 1, uiteengezette randvoorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid dat de ontwikkeling álle panden moet beslaan tussen "De Keizer" en "De Koning".

Aan de overige voorwaarden voor het kunnen toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt wél voldaan. Immers, voor deze ontwikkeling, wil de initiatiefnemer dus álle opstallen op de percelen Keizerserf 33 t/m 37b te Nijverdal slopen en daar 16 appartementen voor terugbouwen en een bestaand kantoor op het perceel Achter de Keizer 15 transformeren tot twee appartementen.

Initiatiefnemer stelt dat hij beschikt over juridisch bindende contracten dat hij een akkoord heeft over de verwerving van de voor de ontwikkeling benodigde percelen met de betreffende eigenaren. In het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal" is in de bestemmingsomschrijving vastgelegd, dat woningen uitsluitend zijn toegestaan op de bovengelige verdiepingen, dus niet op de begane grond.

Omdat, zoals hiervoor opgemerkt, niet alle pandeigenaren mee wilden doen aan deze ontwikkeling, kan deze ontwikkeling procedureel niet worden uitgevoerd op basis van een wijzigingsbevoegdheid van het college, doch is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Hiervoor is de gemeenteraad het ter zake bevoegde orgaan.

Ons college heeft op 17 januari 2023 2022 besloten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de voor deze ontwikkeling benodigde planherziening op basis van de randvoorwaarden van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid (zulks dus met uitzondering van de randvoorwaarde dat álle pandeigenaren in het gebied aan de ontwikkeling moeten meedoen) omdat het college van mening is dat het initiatief voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Het collegebesluit is ter kennisname gebracht aan de leden van de raad

De massa van het nieuw te bouwen wooncomplex, het aantal appartementen en de toegestane bouwhoogte daarvan, zijn dus feitelijk al vastgelegd in het bestemmingsplan voor het Centrum Nijverdal uit 2004 en deze zijn nogmaals bevestigd bij de vaststelling door de gemeenteraad van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" op 1 juli 2014.

Met uitzondering van het "punt dak" aan de zijde van het Keizerserf, blijft het complex onder de maximale bouwhoogte van 14,5 m. Het bewuste "punt dak" aan de zijde van het Keizerserf, is net iets hoger dan 14,5 m. Te zijner tijd, als de voor de realisering van dit project benodigde herziening van het bestemmingsplan in werking is getreden en initiatiefnemer vervolgens een omgevingsvergunning bij de gemeente aanvraagt voor de activiteit bouwen voor de feitelijke realisering van dit complex, kan er (net zoals dat bij het project Grotestraat 180 het geval was) zo nodig met toepassing van de flexibiliteitsbepaling in de planregels, met 10% van de maximale bouwhoogte van 14,5 m worden afgeweken.

Conclusie ad 1 en ad 2

Wij adviseren u, gelet op eerdere besluitvorming van uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Nijverdal" in 2004 en naderhand nogmaals bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" in 2014 om deze onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3 Achterkant nieuwe appartementencomplex Keizerserf:

Er wordt volgens dit plan een aanmerkelijk stuk verder naar achteren gebouwd (zie beeld 2). Zelfs nog (ver) voorbij de achter- c.q. zijgevel van de achterkant van ons complex. Wij verzoeken u als maximum te stellen aan het te bebouwen gebied, dat er niet verder dan c.q. voorbij de achterkant van ons complex gegaan zal worden. Dit omdat met name de huisnummers 38 en 44 anders zodanig achter een hoge, brede muur ingesloten worden

wat gevolgen heeft voor het binnen kunnen komen van voldoende daglicht. Dat betreft namelijk het enige raam aan de achterkant wat er is voor hun woonkamer met open keuken. Daarnaast is het zo, dat er aan die kant eerst ook nog onze vluchttrap en vluchtroute zitten ingeval van calamiteiten voor alle bewoners. Die zullen compleet ingesloten raken en daardoor te donker zijn om veilig weg te kunnen komen. En dat is nog een extra probleem, omdat ons complex hoofdzakelijk bewoond wordt door kwetsbare bewoners qua leeftijd en gezondheid.

Het moge duidelijk zijn, dat onze privacy ook in het geding komt in negatieve zin door zo kort op ons te gaan bouwen en daarmee ook te veel afbreuk wordt gedaan aan ons woongenot.

Tot slot is het creëren van zo'n rare hoek achter ons en het nieuw te bouwen complex vanuit welstandsoogpunt/esthetisch gezien onwenselijk. Dat doet afbreuk aan de rest.

Commentaar ad 3

Het plan van de initiatiefnemer heeft geen negatieve invloed op de veiligheid van het bestaande complex van de VVE de Koning. De initiatiefnemer heeft aangeboden een extra vluchtmogelijkheid te realiseren. Deze extra vluchtmogelijkheid voor de appartementen van VVE de Koning zal zorgdragen voor een ontsluiting vanaf de 1^e woonlaag van VVE de Koning naar het terrein van het nieuw te realiseren bouwplan van initiatiefnemer, waardoor de veiligheid juist verhoogd wordt ten gunste van VVE de Koning.

Als we kijken naar het hiervoor uiteengezette commentaar ad 1 en ad 2, dan is er binnen uiteengezette wijzigingsbevoegdheid nog meer bebouwing mogelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid waarvan in het huidige plan van initiatiefnemer voor het grootste gedeelte geen gebruik van wordt gemaakt. Hierdoor blijft er veel meer openheid in het hele gebied tussen Achter de Keizer en het Keizerserf. Wanneer de volledige bebouwingsmogelijkheid vanuit de wijzigingsbevoegdheid benut zou worden, zou dat veel nadeliger zijn geweest voor VVE de Koning.

Conclusie ad 3

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

4 Beschutte tussenruimte:

Indien er zover naar achteren wordt bebouwd, ontstaat er een zodanig kleine, beschutte tussenruimte ten opzichte van de twee te verbouwen appartementen aan Achter de Keizer, dat hiermee een te groot risico wordt gecreëerd voor bijvoorbeeld drugscriminaliteit en/of hangjongeren om zich daar te gaan begeven, omdat ze daar vanwege gebrek aan zicht op deze plek ongezien zaken kunnen doen die overlast veroorzaken, zoals geluidsoverlast en vervuiling. Ook voor de nieuwe bewoners van de te bouwen panden overigens. Door die binnenruimte opener te houden, kan er meer (sociale) controle plaatsvinden.

Commentaar ad 4

De door de VVE uiteengezette tussenruimte zorgt juist voor meer mogelijkheden qua sociale controle en (vlucht)veiligheid. Dit omdat deze tussenruimte voor het grootste deel privégebied wordt, behorende bij één van de nieuw te realiseren appartementen op de begane grond. Om overigens bij deze grotendeels privé tussenruimte te komen, moet vanaf Achter de Keizer het gehele private terrein van de toekomstige VVE worden betreden. Verder is deze tussenruimte gelegen naast één van de twee hoofdentrees van het nieuw te realiseren appartementencomplex, waardoor er dus veel sociale controle is. Verder biedt deze tussenruimte bij uitstek de mogelijkheid om een extra vluchttrap voor VVE de Koning te creëren. Zie daartoe ook ons commentaar onder ad 3. De tussenruimte creëert hierdoor naar ons oordeel eerder meer, dan minder (sociale) veiligheid.

Conclusie ad 4

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

5 Terras appartementen Achter de Keizer:

Een ander punt is de onduidelijkheid over hoe groot het terras wordt wat de voortuin moet gaan worden van de twee te verbouwen appartementen aan Achter de Keizer. Ook deze komt pal achter ons complex te liggen, waarbij eveneens privacy-problemen gaan ontstaan. Voor alle partijen overigens. Risico groot is op overlast voor ons complex, omdat onze slaapkamers aan die achterzijde liggen. Hoe groter dat terras, hoe meer mensen erop kunnen, hoe groter de kans op met name geluidsoverlast. Vandaar ons verzoek dit terras minimaal te maken. Ook met het oog op de hiervoor genoemde creatie van een zo ruim mogelijke binnenplaats ter voorkoming van eerdergenoemde overlast.

Commentaar ad 5

Het huidige dakterras is circa 20 meter diep en is verbonden tussen de woning aan het Keizerserf en het bestaande gebouw aan de Achter de Keizer. Deze koppeling komt te vervallen.

Het nieuw te realiseren dakterras is uitsluitend bedoeld voor de (bewoners van de) twee appartementen die zullen worden gerealiseerd in het bestaande gebouw van Achter de Keizer 15, na een transformatie van nu nog kantoor naar twee appartementen. Dit dakterras wordt maximaal 7 meter diep. Naar onze inschatting zal de thans ondervonden daarmee overlast fors worden verminderd.

Conclusie ad 5

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

6 Erfafscheiding:

Aan de achterkant van ons complex staan nu nog over de hele breedte uit de kluiten gewassen coniferen, die wat ons betreft verwijderd mogen/kunnen worden overeenkomstig de wens/verzoek van de projectleider van dit nieuwbouwproject. Ter vervanging hiervan moet dan echter wel een veilige afscheiding aangebracht worden. Door het verdwijnen van deze coniferen en de huidige veiligheid vanwege de huidige achtertuinten van de huidige woningen, die ook gaan verdwijnen, kan eenieder die dat wil ongehinderd vanaf de gemakkelijk te bereiken binnenplaats onze appartementen bereiken. De veiligheid van onze –vooral kwetsbare bewoners- komt daarmee in een te groot gevaar. Recent zijn in verband hiermee al deurbelcamera's aangeschaft bij de hoofdingang van ons complex en dat verliest zijn doel wanneer de hele achterkant van ons complex open en bloot komt te liggen.

Commentaar ad 6

De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven voornemens te zijn om de hoge coniferen te verwijderen. Hierdoor ontstaat er veel meer licht en ruimte voor de appartementen van VVE de Koning. Tevens heeft initiatiefnemer te kennen gegeven voornemens te zijn om een nieuwe afscheiding te maken in overleg/afstemming met de bewoners van VVE de Koning, zodat ook zij daarmee tevreden zijn. Niet te laag, niet te hoog. Niet de licht, niet te donker.

Conclusie ad 6

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

7 Verkeersveiligheid:

Er komen een flink aantal nieuwe bewoners bij en daarmee samenhangende, verplichte nieuw te creëren parkeerplekken. Die zullen die plekken alleen kunnen bereiken vanaf de Constantijnstraat om vervolgens in Achter de Keizer te komen rijden. Meteen aan het begin van Achter de Keizer bevinden zich onze 6 garageboxen, die onder in het Huis van Cultuur en Bestuur zitten. Het in- en uitrijden van die garages is nu al punt van grote zorg gezien al het verkeer wat er nu al doorheen moet, zoals van de complexen verderop in Achter de Keizer/Henri Dunantplein en artiesten/technici voor het Zinin-theater. Als dit nog meer gaat toenemen vanwege het geplande aantal parkeerplaatsen van 24 hebben wij begrepen, baart ons dat grote zorgen. Vooral voor ons, omdat wij aan het begin zitten van Achter de Keizer en alles daar dus sowieso doorheen komt. Vandaar ons dringende verzoek om oog te hebben voor de verkeersveiligheid! Ook nog eens vanwege het feit

dat de Constantijnstraat een drukke, doorgaande weg is en het niet wenselijk is voor die doorgang op die weg als er doorstromingsproblemen zijn op Achter de Keizer.

Commentaar ad 7

De in- en uitrit van het parkeerterrein voor de nieuwe ontwikkeling bevindt zich veel verderop dan de garages van VVE de Koning. Tegenover de garage komen parkeerplaatsen. De grote garageboxen die nu tot aan de gemeentelijke weg aanwezig zijn, zullen worden gesloopt, waardoor er veel meer overzicht aan de Achter de Keizer ontstaat, wat de verkeersveiligheid sterk ten goede komt.

Conclusie ad 7

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

8 Waardevermindering:

De vrees van onze bewoners is, dat bij het ongewijzigd doorgaan van deze plannen er een waardevermindering zal optreden van onze panden. We gaan er van uit dat voorkomen zal worden, dat dit gaat gebeuren. Mocht dat echter niet zo zijn, dan willen we dat uiteraard gecompenseerd hebben/krijgen in de vorm van planschade.

Commentaar ad 8

Op in geval van vrees voor waardedaling van het eigen pand als gevolg van een nieuwe planologische ontwikkeling, is er een mogelijkheid om een tegemoetkoming in de planschade aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade staat in juridische zin volkomen los een procedure tot herziening van een bestemmingsplan.

Voor de behandeling van zo'n verzoek, dient men een recht ad € 300,00 aan de gemeente te betalen. Als het verzoek wordt gehonoreerd, dan wordt dat bedrag aan de indiener van dat verzoek gerestitueerd.

Een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade wordt door de gemeente om advies in handen gesteld van een, van de gemeente niet afhankelijke, deskundig adviseur van de SAOZ (= Stichting Advisering Onroerende Zaken).

Wat er dan gebeurt, is dat de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan worden vergeleken met de maximale planologische mogelijkheden van het nieuw vastgestelde bestemmingsplan. Vóórdat de adviseur zijn advies uitbrengt, worden de indiener van het verzoek en de gemeente door deze adviseur gehoord.

Als blijkt dat iemand planschade leidt door het nieuw vastgestelde bestemmingsplan, dan wordt die schade door de gemeente aan de indiener vergoed, onder aftrek van een wettelijk bepaald eigen risico.

Tegen de beslissing op het verzoek, kan men bezwaar indienen bij ons college. Het college wordt hierover geadviseerd door de gemeentelijke commissie bezwaarschriften.

Tegen de beslissing op bezwaar door ons college, kan beroep worden aangetekend bij de Rechtbank te Zwolle, Sector Bestuursrecht. Tot slot kan er tegen het besluit van de Rechtbank op het beroepschrift hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Daarbij dient bedacht te worden dat het aantekenen van bezwaar, beroep of hoger beroep alleen kansrijk is als dat wordt vergezeld van een taxatierapport dat afwijkt van het taxatierapport van de SAOZ en dat is opgesteld door een deskundig taxateur.

Conclusie ad 8

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen

9 Technische installaties en plaats raampartijen:

Het is voor ons volstrekt niet duidelijk welke technische installaties waar zullen komen. Daar willen wij bij betrokken worden om te voorkomen dat we te maken krijgen met geluidsoverlast van een technische installatie. Hetzelfde geldt voor hoeveel ramen waar

komen. En hoe groot deze dan zullen zijn. Dit om onze privacy zoveel mogelijk te kunnen waarborgen.

Commentaar ad 9

Doordat een galerij ontbreekt bij de nieuw te realiseren appartementen aan het Keizerserf en toekomstige bewoners van de nieuwe appartementen 'intern/binnendoor' naar hun voordeur gaan, wordt de privacy maximaal gewaarborgd.

Daarnaast zijn de ramen aan de achterzijde hoofdzakelijk van slaapkamers en zullen de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren appartementen aan het Keizerserf, uit een oogpunt van hun privacy, veeleer die ramen willen afdichten met gordijnen, dan in plaats daarvan volop inkijk in slaapkamers te willen hebben. Verder is het, door hoek tussen het nieuwe en bestaande complex, nagenoeg onmogelijk om vanuit de nieuwe appartementen op de galerij te kunnen kijken van VVE de Koning.

De installaties van de nieuw te realiseren appartementen aan het Keizerserf zullen worden geplaatst op het dak van het hoogste appartementengebouw.

Bij de appartementen aan Achter de Keizer worden die op het hoge dak geplaatst van het bestaande gebouw. Dat zal niet zichtbaar of hoorbaar zijn voor de bewoners van VVE de Koning.

Conclusie ad 9

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

Dit waren voor ons de hoofdpunten, waarmee naar onze mening rekening gehouden moet worden.

10. Positieve punten:

We willen deze zienswijze afsluiten door een aantal positieve punten te noemen van dit plan, die wat ons betreft ongewijzigd moeten blijven. Aan de achterkant van het nieuw te bouwen complex komen geen galerijen waar bewoners kunnen lopen, omdat daar hun slaapkamers komen. Balkons komen aan de voorkant van het complex. Alleen terrassen op de begane grond aan de voorkant. De ingang van de twee te verbouwen appartementen komen aan de zijkant bij de te maken parkeerplaatsen, dus zover mogelijk bij ons vandaan. Fietsen kunnen worden gestald in de ondergrondse kelder en dus geen rond slingerende fietsen, die je overal en nergens moet wegplukken en anders gegarandeerd voor overlast zullen zorgen.

Tot slot is er op de plaatjes/schetsen veel groen te zien (zie beeld 1), zoals bomen langs beide zijden van Achter de Keizer. Vooral de sedumdaken op de overkappingen boven de nieuwe parkeerplaatsen maken ons blij gezien alle voordelen, die daaraan zitten, maar vooral ons uitzicht niet verpesten. Dan moet dat niet teniet worden gedaan door ons uitzicht te verpesten door het nieuwe complex te ver achter ons complex en ook nog eens te hoog te laten bouwen. Vooral ook omdat voor sedum minimaal 4 uur per dag direct zonlicht noodzakelijk is. Planten, die te weinig zonlicht krijgen, zullen minder uitbundig bloeien.

Commentaar en conclusie ad 10

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Afsluiting:

Tot zover onze zienswijze en wachten uw reactie af. We zijn graag bereid tot een nadere toelichting en/of rondleiding om de situatie ter plaatse met ons te kunnen bekijken. Daarom sluiten we af met een tot ziens!

Resumé

Wij adviseren u om de onderdelen 1 t/m 7 en onderdeel 9 van de zienswijze ongegrond te verklaren en de onderdelen 8 en 10 van de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Er is geen aanleiding om u te adviseren om het bestemmingsplan ambtshalve vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
