

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 40-42 Nijverdal” heeft vanaf vrijdag 1 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan omvat de locatie Kerkstraat 40-42 in Nijverdal. Op deze locatie worden 6 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en bergruimten gerealiseerd. Overtollige achterbebouwing wordt gesloopt en er worden 15 garageboxen gerealiseerd voor particulier gebruik.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via het digitaal systeem omgevingswet (DSO) via de link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie>. Dan naar ‘document zoeken’ en in het zoekvlak de identificatie van het plan:

NL.IMRO.0163.BPNDKERKSTRAAT40-ON01 opnemen. Vervolgens kunnen de gegevens worden ingezien.

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 meerdere omwonenden.

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 1 december 2023 tot en met vrijdag 12 januari 2024. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn ingekomen op 20, 21 en 23 december 2023 en 10 januari 2024. Daarmee zijn de ontvangen zienswijzen binnen de termijn van 6 weken ingediend.

Ingekomen zienswijzen op zichzelf bezien

De zienswijzen worden hieronder per onderdeel samengevat weergegeven, waarbij deze vervolgens telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

1. Ontwerpbestemmingsplan is onduidelijk en onzorgvuldig voorbereid

In het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen ingegaan op de strijdigheid van het gebruik. Op de strijdigheid met de bouwregels wordt niet ingegaan. Ook in de paragraaf 2.3 “Gewenste ontwikkeling” wordt niet ingegaan in hoeverre de ontwikkeling passend is binnen de bouwregels. Ook is de maatvoering van het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met het gepresenteerde bouwplan. De vraag is of het ontwerpbestemmingsplan wel de stedenbouwkundige afweging kan doorstaan. Het lijkt niet door de stedenbouwkundige te zijn beoordeeld. De tekeningen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hebben onjuiste uitgangspunten, bijvoorbeeld ten aanzien van peilhoogten, de dwarsdoorsneden en plattegronden.

Commentaar ad 1.

Het gaat om een totale herontwikkeling van het perceel waarbij er op diverse punten een strijdigheid is met het huidige bestemmingsplan. Daarom is ook gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan en niet voor een afwijking van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning. Bij de totstandkoming van het plan heeft overleg plaatsgehad met de stedenbouwkundige. Dit positieve advies is uiteindelijk onvoldoende terecht gekomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met dit advies. Omdat het hier gaat om een aanvulling van de plantoelichting, leidt dit formeel niet tot een vaststelling van bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Vanuit de gedachte om zoveel mogelijk flexibel te bestemmen is er in dit geval voor gekozen om uitsluitend een maximale bouwhoogte op te nemen van maximaal 10 meter. Hierbij is rekening gehouden met geringe hoogteverschillen in het terrein. De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de maximale bouwhoogte van omliggende bestemmingen. Het niet opnemen van een maximale goothoogte en een minimale en een maximale dakhelling achten

wij in dit geval niet bezwaarlijk. Met de sloop en nieuwbouw wordt de hoeveelheid bebouwing fors terug gebracht. De nieuwe bebouwing is daarbij kleiner van maat en schaal en sluit daardoor goed aan op de bestaande woonomgeving. De in de plantoelichting opgenomen impressies zijn indicatief en zijn bouwkundig nog niet uitgewerkt. Het uiteindelijke bouwplan zal moeten voldoen aan het bestemmingsplan en de Welstandsnota.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. In de plantoelichting is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid uitgebreider gemotiveerd. Dit leidt evenwel niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om een aanpassing van de plantoelichting.

2. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen

Volgens de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeernormen moeten er 11 parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd worden. Er liggen maar acht parkeerplaatsen op het perceel waar de appartementen worden gerealiseerd. Het plan voldoet dus niet aan de gemeentelijke parkeernormen, omdat er niet op eigen terrein wordt geparkeerd.

Commentaar ad 2.

De herziening van het bestemmingsplan gaat over meerdere percelen waarover initiatiefnemer zeggenschap heeft, door volledige eigendom al dan niet via een vereniging van eigenaren. Op de situatietekening behorende bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is te zien dat binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie ad 2.

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

3. Beoogd gebruik van de garageboxen is niet gegeven

In het ontwerpbestemmingsplan staat alleen vermeld dat er 15 garageboxen worden gebouwd. Voor welke behoefte die worden gebouwd c.q. voor wie die zijn bedoeld wordt niet aangegeven. Op de informatieavond is aangegeven dat die voor de verhuur bestemd zijn.

Commentaar ad 3.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 1 aangegeven dat deze voor particuliere verhuur zijn. In de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse van de garageboxen ook een woonbestemming toegekend om bedrijfsmatig gebruik uit te sluiten.

Conclusie ad 3.

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

4. Geluid en overige hinder vanuit de ontwikkeling op de omgeving is niet onderzocht

Verzuimd wordt om in te gaan op de effecten vanuit de ontwikkeling op de omgeving. In dit geval is dat het verkeersgeluid van en naar de parkeerplaatsen en garageboxen die voorzien zijn in de ontwikkeling. Ook wordt niet ingegaan op geluid vanaf de parkeerplaatsen zelf, het geluid van dichtslaande deuren.

De aanvrager van het plan laat in zijn berekening buiten beschouwing dat naast de 6 garageboxen voor appartementen en 15 zelfstandige garageboxen en nog 5 losse parkeerplaatsen zijn in de plannen. De berekening van een verhoging met 46 is dus onjuist en te laag aangezien de 5 losse parkeerplaatsen niet zijn meegenomen in de berekening. 2. De conclusie houdt alleen rekening met planmatige parkeer- en verkeersdruk. Met de leefbaarheid van de omgeving voor de bewoners (met name nr 10 en nr 6) wordt totaal geen rekening gehouden. De nu passerende auto's kijken direct de woonkamer en de keukens in. (afstand 1 meter). Als de CROW-berekening worden gebruikt zoals in de toelichting van het bestemmingsplan, is er een huidige situatie van 15 bewegingen per etmaal (op basis van 10 bestaande garageboxen). Die 15 bewegingen zijn net leefbaar. Het aantal bewegingen is nu 7,5 per etmaal op basis van 15 bestaande garageboxen. Met een

bijkomende 46 bewegingen is het een verzevenvoudiging ipv een verviervoudiging van het bestaande verkeer. Het is volstrekt onleefbaar.

Het woongenot zal daarnaast verminderd worden omdat het pad erg dicht langs de ramen van aanliggende woningen ligt, en er in eerste instantie straks met de bouw waarschijnlijk enorme overlast zal zijn van de bouw door zware voertuigen die langs moeten komen, en in een later stadium zullen de huurders van de 21 garageboxen waarschijnlijk meerdere keren per dag de aanliggende woningen passeren.

Commentaar ad 4.

Het pand is jarenlang in gebruik geweest ten behoeve van detailhandel en het achterterrein wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitweg richting de Wilhelminastraat. Binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Nijverdal Midden' heeft het grootste deel van het gebied waar de herontwikkeling plaatsvindt de bestemming 'Gemengd'. Hierbinnen zijn functies toegestaan welke ook een behoorlijke mate van verkeersaantrekkende werking hebben. Dit zijn dienstverlenende bedrijven, kantoren (o.a. banken), horeca van de lichte categorie (hotels/restaurants) en detailhandel (supermarkt). Gelet op de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan en gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van het centrum vinden wij dat het toekomstige gebruik zeker geen onevenredige verkeersdruk en extra geluidhinder genereert. De bestemming 'Gemengd' en 'Bedrijf' komen bij deze planherziening te vervallen.

Conclusie ad 4.

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

5. Er is sprake van privaatrechtelijke belemmeringen

Uit navorsing van bij het kadaster over de erfdienstbaarheid blijkt dat een perceel niet onder de erfdienstbaarheid valt. Het perceel waarop de appartementen, garageboxen en twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden maakt geen onderdeel uit van de gesplitste percelen. Het perceel waarop de overige garageboxen en de 3 overige parkeerplaatsen zijn geprojecteerd valt daar wel onder. Het andere perceel waarover de ontsluiting moet plaatsvinden is eigendom van een derde. Er is, in tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan gesteld wordt, geen sprake van een al gevestigde erfdienstbaarheid voor het perceel waarop de appartementen zijn voorzien en die zal er volgens cliënt over haar eigendom ook niet komen.

Als er al een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overweg gevestigd zou kunnen worden, dan had dat in het ontwerpbestemmingsplan verankerd moeten worden. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen garantie opgenomen dat die erfdienstbaarheid tot in lengte van jaren zal blijven bestaan. Iets wat voor de bereikbaarheid van de woningen cruciaal is. Een erfdienstbaarheid is immers een privaatrechtelijke overeenkomst die met instemming van betrokken partijen weer beëindigd kan worden. Wil de gemeente de beoogde bereikbaarheid zekerstellen, wat op basis van het parkeerbeleid en het bestemmingsplan noodzakelijk is, dan zou in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden die strekt tot instandhouding van de ontsluiting in casu de erfdienstbaarheid voor een recht van overweg. Een dergelijke voorwaardelijke verplichting is niet in de regels opgenomen.

Commentaar ad 5.

De initiatiefnemer van het plan is eigenaar van de in het plan betrokken percelen. Twee van deze kadastrale percelen zijn gelet op de ingediende zienswijzen heersende erven. Op de twee heersende erven worden door initiatiefnemer parkeerplaatsen, garageboxen en algemene buitenruimte gerealiseerd, mede ten behoeve van de toekomstige bewoners van de 6 woningen. Het recht van overpad komt in de eerste plaats toe aan eigenaren van heersende erven. Daar bovenop geldt dat de rechten en verplichtingen die volgens de wet voor de eigenaar van het heersende erf uit de erfdienstbaarheid voortvloeien, in beginsel ook gelden ten behoeve van een gebruiker, niet-eigenaar. Aangezien de toekomstige bewoners (naast eigenaar/gebruiker van de woningen) ook eigenaar/huurder/gebruiker van de parkeerplaatsen

en/of garageboxen en/of buitenruimte gelegen op de heersende erven worden, kunnen zij in ook aanspraak maken op het recht van overpad. De toekomstige bewoners kunnen in hun hoedanigheid van eigenaar/huurder/gebruiker van (een deel van) de heersende erven dus gebruik maken van de geldende erfdienstbaarheden.

In dit geval is ook geen noodzaak om de gronden ter plaatse van de ontsluiting richting de Wilhelminastraat bij het bestemmingsplan te betrekken. Onder het huidige bestemmingsplan wordt van deze ontsluiting gebruik gemaakt en dat blijft ongewijzigd. Onder andere de gebruikers van de bestaande garageboxen gebruiken deze ontsluiting. Ter plaatse van de ontsluiting is geen bouwvlak toegekend en dat blijft ongewijzigd.

Conclusie ad 5.

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

6. Onjuiste informatie ten aanzien van communicatie van het plan

In paragraaf 7.2. staat het volgende: In de directe omgeving van het plangebied Kerkstraat 40-42 bevinden zich een aantal woningen en bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het deelgebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

Deze tekst liep op het moment van publicatie op de feiten vooruit en gaf daarmee het college, net als ten aanzien van de erfdienstbaarheid, een verkeerd beeld van de werkelijkheid.

De informatie waar deze tekst op ziet is pas op 20 december 2023 tijdens een informatieavond verstrekt. Voor zover bekend is alleen cliënt veel eerder (±9 maanden) geïnformeerd vanwege het verzoek om recht van weg, maar heeft daarbij wel met het verzoek tot geheimhouding gekregen, waar zij zich aan gehouden heeft. Als er al eerder informatie zou zijn verstrekt dan is die niet aan de twee belanghebbenden aan weerszijden van de ontwikkeling verstrekt.

Tot op de dag van de informatie (20-12-23) is zij niet meer benaderd voor het recht van weg.

Commentaar ad 6.

Door verschillende omwonenden is in het voortraject op diverse momenten contact gezocht met de gemeente over het plan. Initiatiefnemer heeft bevestigd dat er in het voorstadium is gecommuniceerd met omwonenden, onder ander ten behoeve van de erfdienstbaarheden.

Conclusie ad 6.

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

7. Waardevermindering van de woning

Er wordt een waardevermindering van de woning verwacht.

Commentaar ad 7.

Na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan kan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden ingediend om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld door een van de gemeente niet afhankelijke, deskundige adviseur van de Stichting Advisering Onroerende Zaken. Daarbij worden de maximale planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan vergeleken met de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Zowel de indiener van de claim als de gemeente Hellendoorn worden daarbij door de adviseur gehoord alvorens deze adviseur advies zal uitbrengen. Als het college op basis van het advies van deze adviseur tot de conclusie komt, dat er inderdaad sprake is van waardevermindering, dan wordt deze waardevermindering als tegemoetkoming in de planschade (onder aftrek van een wettelijk bepaald eigen risico) aan de indieners uitbetaald. Voor het in behandeling nemen van zo'n verzoek, moet een bepaald recht aan de gemeente worden betaald. Als men in het gelijk wordt gesteld, wordt dit bedrag gerestitueerd. Tegen het besluit van het college over de schadeclaim kan men een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Hierover wordt het college geadviseerd door een onafhankelijke bezwarencommissie die, vóórdat deze commissie advies uitbrengt aan het college, de indieners van een bezwaarschrift en vertegenwoordigers van de gemeente Hellendoorn eerst zal horen. Tegen de beslissing op bezwaar van het college is beroep bij de Rechtbank mogelijk. Tot slot is tegen het besluit van de

Rechtbank op het beroepsschrift, hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Conclusie ad 7.

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

Resumé

Wij stellen u voor om onderdeel om onderdeel 1 van de zienswijze onder gegrond te verklaren voor wat betreft het stedenbouwkundige advies. In de plantoelichting is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan uitgebreider gemotiveerd. Dit leidt evenwel niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om een aanpassing van de plantoelichting.

Wij stellen u voor om de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

Conclusie

Er is gelet op bovenstaande geen aanleiding om uw raad een voorstel te doen tot vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
