

Aan de Raad

Zaaknummer 2021-022016

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Hoek Schoolstraat - Salomonsonstraat te Nijverdal

Samenvatting

Met ingang van zaterdag 29 mei 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Schoolstraat - Salomonsonstraat" gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de inzage termijn is er één zienswijze ingekomen. De zienswijze wordt door ons weergegeven en becommentarieerd in de als bijlage bijgevoegde "Zienswijzennota: Beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Wij stellen u voor om de indieners van de zienswijze weliswaar ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze, doch om de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

In 2015 is de school Talentrijk (voorheen Ireneschool) verhuisd naar de nieuwe school De Twijn aan de P.C. Stamstraat te Nijverdal, tezamen met basisschool "De Peppel". Het schoolgebouw viel daarmee terug naar de gemeente. Een invulling met een andere maatschappelijke bestemming is er nimmer van gekomen. Uiteindelijk hebben wij als college ingestemd met een herontwikkeling van dit perceel en met een invulling met 6 levensloopbestendige woningen.

Eerder hebben wij al een omgevingsvergunning verleend voor een afwijking van het bestemmingsplan "Nijverdal-Midden" waarbij de voormalige schoolmeesterswoning/dienstwoning op Salomonsonstraat 35 te Nijverdal is "verkleurd" tot een reguliere woning. Ook het herbestemmen van deze dienstwoning tot reguliere woning wordt meegenomen in deze planherziening.

Doelstelling

Op de locatie van de voormalige "Ireneschool" voor basisonderwijs, op basis van een goede ruimtelijke ordening, komen tot een invulling met zes levensloopbestendige woningen.

Oplossing

Het ontwerpbestemmingsplan maakt, vanwege de relatief beperkte fysiek beschikbare ruimte aan de Salomonsonstraat, twee levensloopbestendige woningen van het type twee-onder-een kap mogelijk. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en kunnen, naar keuze van de kopers van deze kavel, met een plat dak worden uitgevoerd, dan wel met een kap binnen de in de planregels aangegeven begrenzingen.

Aan de Schoolstraat is er fysiek meer ruimte beschikbaar. Daardoor is hier meer flexibiliteit mogelijk en wordt daar de mogelijkheid geboden om de vier te realiseren levensloopbestendige woningen naar keuze van de kopers vrijstaand, twee aaneen of geschakeld te bouwen. Deze vier woningen dienen te worden voorzien van een kap, eveneens binnen de in de planregels aangegeven begrenzingen.

Voor de uiteindelijke keuze door de toekomstige kopers van deze percelen welk type woningen er aan de Schoolstraat worden gerealiseerd, is onderling overleg en afstemming tussen deze kopers noodzakelijk. Hierover zullen gesprekken met deze kopers worden gearrangeerd waarbij de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur een adviserende rol zal/kan vervullen.

Met ingang van zaterdag 29 mei 2021 tot en met zaterdag 10 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsstraat te Nijverdal" ter visie gelegen.

Via dit linkje <https://bit.ly/3Di7ZQH> kunt u het desbetreffende ontwerpbestemmingsplan desgewenst raadplegen. Tijdens de inzagertermijn is er één zienswijze ingekomen.

De geanonimiseerde, ingekomen zienswijze is weergegeven en becommentarieerd in bijgevoegde bijlage, getiteld "Zienswijzennota: beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen".

Financiële consequenties

Voor deze gemeentelijke exploitatie is een grondexploitatieberekening opgesteld, waarin rekening gehouden wordt met de verwachte kosten en opbrengsten. Mede gezien de huidige vraag naar bouw kavels en de lage boekwaarde, is de verwachting dat hier een positief financieel resultaat te behalen is. Hier zal te zijner tijd ook vennootschapsbelasting over afgedragen moeten worden. De planperiode bestrijkt 2021-2024, omdat na de uitgifte (verwacht in 2022) het gebied ook woonrijp gemaakt zal moeten worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door u, wordt u tevens gevraagd om de grondexploitatie vast te stellen, tezamen met bijbehorende begrotingswijziging. De winstneming zal gebeuren conform de geldende BBV-voorschriften (percentage of completion). Evenals bij andere grondexploitaties wordt – conform bestaand beleid - de winst gestort in de bufferreserve.

Alle kosten en opbrengsten (dus ook eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in de planschade) komen ten goede c.q. ten laste van de gemeente Hellendoorn.

Burger- en overheidsparticipatie

De omwonenden zijn door ons telkens geïnformeerd over elke stap voor de voorgestane herontwikkeling met zes levensloopbestendige woningen om zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling te generen.

Het Waterschap Vechtstromen en de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid zijn, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro van de beoogde ruimtelijke herontwikkeling in kennis gesteld. De provincie heeft reeds laten weten zich in de beoogde herontwikkeling te kunnen vinden.

Juridische consequenties

Belanghebbenden kunnen in beroep tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, al dan niet in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van uw raadsbesluit.

Communicatie

Er wordt een bekendmaking geplaatst in het huis-aan-huisblad, in het Gemeentebled en op de landelijke website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Effecten meten

De doelstelling kan worden gerealiseerd.

Planning

Na vaststelling door u, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. In werking treding volgt na die zes weken, behoudens beroep tegen uw vaststellingsbesluit door een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, houdende schorsing van het betreffende raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Nijverdal, 30 augustus 2021

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA

Concept besluit

1. De indieners van de zienswijze, conform de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren.
2. Het bijgevoegde exploitatieplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsonsstraat te Nijverdal" vast te stellen, gezamenlijk met bijbehorende begrotingswijziging.
3. Het bestemmingsplan "Salomonsonstraat-Schoolstraat te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-03-02) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDSCHOOLSTRAAT-VG01.

Besluit

Datum: 12 oktober 2021

Nummer 2021-022016

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

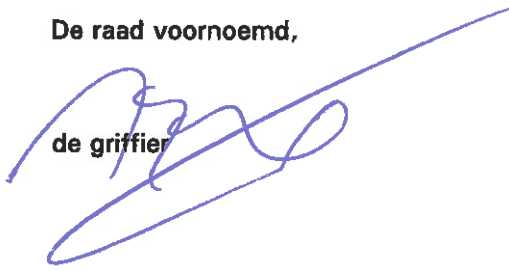
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van;

B e s l u i t:

1. De indieners van de zienswijze, conform de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze, doch de zienswijze inhoudelijk ongegrond te verklaren.
2. Het bijgevoegde exploitatieplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsonsstraat te Nijverdal" vast te stellen, tezamen met bijbehorende begrotingswijziging.
3. Het bestemmingsplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsonstraat-Molenweg te Nijverdal" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-03-02) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDSCHOOLSTRAAT-VG01.

De raad voornoemd,

de griffier



de voorzitter



Bijlage bij het bestemmingsplan “Hoek Schoolstraat-Salomonsstraat te Nijverdal” (zaaknummer 2021-022016).

Zienswijzennota: Beoordeling ingekomen zienswijzen en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Schoolstraat-Salomonsstraat te Nijverdal” heeft vanaf zaterdag 29 mei 2021 tot en met zaterdag 10 juli 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd de realisering van zes levensloopbestendige woningen mogelijk te maken op de hoek Schoolstraat-Salomonsstraat te Nijverdal.

Onder levensloopbestendige woningen wordt verstaan: woningen met een bad- en slaapkamer op de begane grond. Op deze locatie was tot voor enkele jaren de basisschool “Talentrijk” (voorheen “de Ireneschool”) gevestigd. Deze school is inmiddels, tezamen met basisschool “De Peppel”, verhuisd naar basisschool “De Twijn” aan de P.C. Stamstraat 2 te Nijverdal.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen bij de raad omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door een tweetal, tot eenzelfde huishouden behorende, direct omwonenden.

Ontvankelijkheid.

Het voormelde ontwerpbestemmingplan heeft ter inzage gelegen van zaterdag 29 mei 2021 tot en met zaterdag 10 juli 2021. De – per email – ingediende zienswijze is ingekomen op 5 juli 2021. Om die reden kunnen de indieners in hun zienswijze worden ontvangen.

De ingekomen zienswijze op zichzelf bezien.

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

1. Verlies van licht.

De zijkant van ons huis is gericht op het zuiden, richting de oprit, en dus richting de nieuw te bouwen huizen. Hier bevinden zich voor de lichtinval van ons huis de belangrijkste vensters, beneden van de woonkeuken en van de woonkamer, op de eerste verdieping van de badkamer en een werkkamer.

In het voorgenomen bestemmingsplan wordt voorzien in de bouw van een 2 onder-eenkapwoning van 2 woonlagen met plat dak. Wij voorzien dat daardoor de lichtinval in ons huis sterk zal verminderen. Nooit eerder heeft een hoger gebouw dan ‘begane-grond-hoogte’ (fietsenstalling van de school, voorheen schoolplein) het licht uit ons huis geweerd.

Commentaar ad 1.

Ter correctie op de opmerking van de indieners van de zienswijze waarin gesteld wordt dat de nieuw te bouwen woningen van het type twee-onder-één-kap worden voorzien van een plat dak: omdat de voorheen aanwezige – inmiddels tot reguliere woning herbestemde - dienstwoning op het perceel Salomonsonstraat 35 ook is voorzien van een plat dak, mogen de twee aan de zijde van de Salomonsonstraat te realiseren woningen van het type twee-onder-één-kap inderdaad desgewenst worden voorzien van een plat dak.

Echter in de ter visie gelegde planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een keuzemogelijkheid opgenomen voor de kap van deze toekomstige woningen. Omdat de overige woningen aan de Salomonsonstraat zijn voorzien van een kap, mogen de twee nieuwbouwwoningen om stedenbouwkundige redenen - in lijn met de bestaande woningen ter plaatse - indien gewenst ook worden voorzien van een kap binnen de in de planregels aangegeven begrenzingen (dus de bouw van twee woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap is hier mogelijk). Wel vereist dit uiteraard onderling overleg en afstemming tussen de twee toekomstige eigenaren van deze kavels. Daartoe zal er door de gemeente een gesprek tussen deze kopers worden gearrangeerd waarbij de gemeentelijk stedenbouwkundige adviseur

zal worden gevraagd om daarbij aanwezig te zijn om een adviserende rol te vervullen.

Eveneens om stedenbouwkundige redenen dienen de vier woningen aan de zijde van de Schoolstraat te worden voorzien van een kap (binnen de in de planregels aangegeven begrenzingen) in lijn met de bestaande woningen aan de Schoolstraat.

Voor wat betreft vermindering van lichtinval in de woning van de indieners van de zienswijze, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad 2. Daaruit blijkt dat de afstand tussen de gevels van de woning van de indieners van de zienswijze en de gevel van de dichtstbij, nieuw te bouwen woning om en nabij 7 meter bedraagt. In bestaand stedelijk gebied is dit een veelvuldig voorkomende situatie, niet alleen in de gemeente Hellendoorn doch in vrijwel geheel Nederland. Vrees voor onacceptabele minder lichtinval is – gelet op deze afstand - ongegrond.

Conclusie ad 1.

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

2. Verlies van privacy.

Naast ons huis heeft altijd een school gestaan met 1 bouwlaag. Hierdoor hebben wij nooit de situatie gehad dat er inkijk mogelijk was van burens in ons huis.

Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ontstaat de mogelijkheid dat er een 2-onder-een-kapper (vrij dicht) naast ons komt, met wellicht ramen aan de zijkant, gericht op onze woning (die, zoals gezegd, juist gericht is op die zijde). Met verlies van privacy tot gevolg.

Commentaar ad 2.

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.

In de regels van het door de indieners bestreden ontwerpbestemmingsplan is juridisch vastgelegd, dat hoofdgebouwen (in dit geval dus woningen) uitsluitend gebouwd mogen worden binnen een op de verbeelding (=plankaart) aangegeven bouwvlak. De woning van de indieners loopt, gezien vanaf de Salomonsonstraat enigermate schuin op hun woonkavel naar achteren toe richting de rand van het bouwvlak van de dichtst bij de woning van de indieners te realiseren nieuwbouwwoning. De dichtstbij gelegen afstand tussen de gevel van de woning van de indieners van de zienswijze en de kavelgrens van de naastgelegen nieuwbouwkavel bedraagt ongeveer 3,8 meter.

In de planregels van het bestreden ontwerpbestemmingsplan is echter ook vastgelegd, dat de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen.

Het komt er dus op neer, dat de afstand tussen de gevel van de woning van de indieners van de zienswijze en de dichtstbij gelegen zijgevel van de nieuw te realiseren woning, tenminste 6,8 meter zal gaan bedragen. Dit terwijl uit de hiervoor aangehaalde bepaling uit het Burgerlijk Wetboek blijkt, dat feitelijk een afstand van 2 meter al toereikend is.

In bestaand stedelijk gebied is dit een veelvuldig voorkomende situatie, niet alleen in de gemeente Hellendoorn doch in vrijwel geheel Nederland. Daarom moet worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare schending van de privacy van de indieners van de zienswijze.

Conclusie Ad 2.

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

3. Verzakkende achtergevel en vrees voor waardeermindering van de eigen woning.

Daarnaast hebben we te maken een verzakkende achtergevel en bijkeuken van ons huis. Door de bouw van het verpleeghuis 'September' schuin aan de overkant, is dit verergerd (met onder andere een geknapte waterleiding en nieuwe scheuren in de gevel als gevolg). Het nu voorgestelde bestemmingsplan zal dus leiden tot verlies van woongenot, en ook tot waardevermindering van ons huis.

Een bestemmingsplan waarin bebouwing met 1 woonlaag en plat dak wordt toegestaan is voor ons bespreekbaar, waarbij vooraf bepaald wordt of het verantwoord is met betrekking tot de situatie van de achtergevel en bijkeuken van ons huis. Toename van schade aan onze fundering, ons huis, door toedoen van 'nieuwbouw' is voor ons niet acceptabel.

Commentaar ad 3.

De indieners van de zienswijze stellen schade te hebben geleden door de bouw van het verpleeghuis "September" schuin tegenover hun woning (verzakkende achtergevel, geknapte waterleiding en scheuren in de gevel van hun woning).

In deze planprocedure is echter uitsluitend het (ontwerp)bestemmingsplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsonstraat aan de orde. Het plangebied is dus begrenst tot het perceel dat op de bij dit ontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding (= plankaart) is aangegeven. Dit onderdeel van de zienswijze valt - voor zover betrekking hebbend op de realisatie van het aan de overzijde van de Salomonsonstraat gerealiseerde verpleeghuis "September"- dus buiten de orde van het beoordelingskader van het door de indieners van de zienswijze bestreden bestemmingsplan "Hoek Salomonsonstraat-Schoolstraat te Nijverdal".

De gemeente Hellendoorn heeft vóór de sloop van het voorheen ter plaatse aanwezige schoolgebouw – met inschakeling van een extern bureau - de bouwkundige situatie van de ter plaatse bestaande, omliggende bebouwing gemonitord (er is een zogenaamde nulmeting uitgevoerd) en kan op die manier exact nagaan wat – na sloop van die bestaande bebouwing – de bouwkundige situatie van de omliggende bebouwing is.

Op die manier kan exact worden nagegaan of eventuele schade aan bestaande woningen al dan niet is veroorzaakt door deze sloopwerkzaamheden.

Het bedrijf dat deze sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd, heeft zich tegen mogelijk gegronde schadeclaims als gevolg van deze sloopwerkzaamheden verzekerd bij een schadeverzekeraar.

Bij de realisatie van de geplande nieuwbouwwoningen zal uiteraard zo zorgvuldig mogelijk worden getracht te voorkomen dat er schade aan omliggende woonbebouwing wordt veroorzaakt. Dat er schade zal ontstaan door deze bouwwerkzaamheden, ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen. Mocht er echter aantoonbaar toch schade ontstaan door deze werkzaamheden, dan kunnen degenen die die schade ondervinden, de bouwers van die nieuwbouwwoningen daarop aanspreken en bij hen een schadeclaim indienen.

Wat betreft vrees voor waardevermindering van hun woning, wijzen wij de indieners van de zienswijze op de mogelijkheid om na het inwerking treden van het nieuwe, door hen bestreden (ontwerp)bestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming in de 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 ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nijverdal-Midden" vergeleken met de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan "Hoek Schoolstraat-Salomonsonstraat. Zowel de indiener van de claim als de gemeente Hellendoorn worden daarbij door de adviseur gehoord alvorens deze adviseur 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 waardervermindering 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, vóórdát 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, sector bestuursrecht mogelijk. Tot slot is tegen het besluit van de Rechtbank op het beroepschrift, hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie ad 3.

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

Resumé.

Wij stellen u voor de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren

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.
