

Bijlage bij 2023-019439: nota ingekomen zienswijze behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Tijhuiserve te Nijverdal.

Het ontwerpbestemmingsplan Tijhuiserve te Nijverdal heeft vanaf vrijdag 12 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Relevant om te vermelden is, dat er daarnaast een beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen in het kader van een inspraakprocedure van vrijdag 2 juni 2023 tot en met vrijdag 23 juni 2023..

Er zijn geen inspraakreacties op dat beeldkwaliteitsplan ingekomen.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan én het ontwerpbestemmingsplan zijn via dit (hyper)linkje digitaal raadpleegbaar: <http://bit.ly/3KW9xVZ>. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 behorende bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan

Doel van dit bestemmingsplan is om - met toepassing van rood voor rood en in ruil voor de sloop van 1.354 m2 aan agrarische opstallen aan de Lohuisweg 7 te Hellendoorn - planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een compensatiewoning met bijgebouw aan het Tijhuiserve 5 te Nijverdal.

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

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 12 mei 2023 tot en met vrijdag 23 juni 2022. De ingediende zienswijze is ingekomen op 23 juni 2023. De ingekomen zienswijze is dus tijdig ingediend. Om die reden kan de indiener van deze zienswijze in zijn zienswijze worden ontvangen.

Inhoudelijk

De ingekomen zienswijze wordt hieronder van wege de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) geanonimiseerd, integraal (dus letterlijk) weergegeven, waarbij deze telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

1. Voorgeschiedenis

Geachte raad,

Het Ontwerpbestemmingsplan moet het mogelijk maken om een compensatiewoning met schuur te bouwen aan de Tijhuiserve te Nijverdal, buiten de groenstrook kern Hulsen. Dit in ruil voor de sloop van 1.354 m2 aan landschap ontsierende stalruimten aan de Lohuiserve 5-7 in Hellendoorn (Rood voor rood-regeling).

Korte voorgeschiedenis.

Het principeverzoek tot bouw van de woning met schuur is viermaal behandeld, eerst in de commissie Grondgebied, daarna tweemaal in een debatvergadering van de raad en eenmaal in een adviesronde van de raad. In de eerste drie vergaderingen ging het om de realisatie van de woning in de zuidwesthoek van het perceel aan de Tijhuiserve, in de oksel van een bestaand beplantingspatroon. Ontsluiting zou plaatsvinden via de Olde Blenkestraat, langs ons huis, dat nu aan het einde ligt van deze doodlopende straat.

De commissie Grondgebied besloot op 22 januari 2020 haar advisering over het Rood- voor-rood verzoek aan te houden tot ná de vaststelling door de raad van de beleidsnota "Nieuw Beleid Buitengebied".

Tijdens de openbare debattronde op 9 februari 2020 besloot de raad het college te adviseren geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek.

Op 2 juni 2020 besloot de raad tot vaststelling van de beleidsnota "Beleid Nieuw Buitengebied".

In de openbare debattronde van 8 juni 2021 besloot de raad andermaal het college te adviseren geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek.

Eén van de argumenten was daarbij dat het ongewenst is de voorgestelde ontsluiting te laten plaatsvinden via de nu nog doodlopende Olde Blenkestraat met aan de linkerzijde de speeltuin

tegenover onze woning. O.a. tegen die ontsluiting hadden wij samen met de bewoners van de Olde Blenkestraat 21 en 218 in onze reactie van 2 juni 2021 bezwaar gemaakt. Voor en na de debatronde in de raad op 8 juni 2021 kwam een lid van de ChristenUnie met een suggestie voor een alternatieve bouwlocatie richting de Tijhuiserve en ontsluiting via de Tijhuiserve en dus niet via de Olde Blenkestraat. In de debatronde op 15 februari 2022 had de raad geen bezwaar tegen uitwerking van de alternatieve locatie in een ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar ad 1.

Dit betreft louter een beknopte, inleidende weergave van de voorgeschiedenis door de indiener van de zienswijze en kan daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

2. Hierbij, als direct omwonenden, onze bedenkingen bij het Ontwerpbestemmingsplan Tijhuiserve te Nijverdal.

Wij zijn niet op voorhand tegen het ontwerpbestemmingsplan, mits:

- 2 A. Het te bouwen huis op de rooilijn wordt gebouwd;
- 2 B. Geen ophoging van het bouwperceel plaatsvindt;
- 2 C. De schuur meer naar achteren op het perceel wordt gesitueerd;
- 2 D. Ontsluiting van het perceel alleen via de Tijhuiserve gebeurt;
- 2 E. Het voetpad in de groengordel weer alleen als voetpad wordt gebruikt.

2A

Toepassing rood voor rood regeling en bouwen buiten het huidige door de raad vastgestelde bestemmingsplan Hulsen.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld door Eelerwoude. Een naar wij begrepen deskundig bureau, maar wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat door hen alleen die argumenten zijn gebruikt die in het voordeel van bouw van de woning voor verzoeker zijn.

In de paragraaf "Relatie met de voorgenomen ontwikkeling" stelt Eelerwoude het volgende:

"De intensieve tak van een agrarisch bedrijf aan de Lohuisweg 5-7 (N.B.: in Hellendoorn) is gestaakt en de schuren kwamen leeg te staan. Hier was geen vervolgfunctie voor. Met toepassing van de Rood voor rood-regeling zijn de schuren gesloopt en wordt planologisch nu geregeld dat geen intensief bedrijf meer actief mag zijn. Ter compensatie wordt een woning met bijgebouw planologisch mogelijk gemaakt op een passende plek in de dorpsrand van de kern Hulsen."

Wat bedoelt Eelerwoude met "een passende plek in de dorpsrand van de kern Hulsen"?

In de argumentatie van Eelerwoude wordt niet teruggegrepen op het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Hulsen, waarin de bouwomvang van de kern Hulsen is vastgesteld. Ter afronding van de woningbouw in de kern Hulsen is aan onze kant een groengordel met voetpad gerealiseerd. Het bouwverzoek behelst woningbouw bouw buiten die groengordel, dus buiten de bouwomvang van de kern Hulsen!

In de paragraaf 3.4 wordt door Eelerwoude stilgestaan bij het Gemeentelijk beleid. De Woonvisie 2020-2025 wordt aangehaald, waarin staat dat de gemeente begrijpt dat inwoners graag in hun eigen kern willen wonen.

Eelerwoude vervolgt: "Initiatiefnemers van dit plan, degenen die hier komen wonen, richten deze woning zo in dat ze hier levensloopbestendig kunnen wonen. Ze laten zelf een halfvrijstaande woning achter in de kern Hulsen, die weer beschikbaar komt voor bijvoorbeeld een jong gezin."

Wij vragen ons af hoe zeker Eelerwoude weet dat initiatiefnemers hier gaan wonen. Mogen zij de woning als die planologisch mogelijk wordt, voor, tijdens of na de bouw niet verkopen? Weet Eelerwoude zeker dat een jong gezin (uit Hulsen?) in de vrijkomende halfvrijstaande woning met een geschatte vraagprijs van 500.000 euro gaat wonen?

Commentaar ad 2A.

De indiener van de zienswijze begint zijn inhoudelijke reactie met de stelling dat hij op voorhand niet tegen het ontwerpbestemmingsplan is en komt desondanks vervolgens met een aantal randvoorwaarden van zijn kant.

Zoals door de indiener van de zienswijze zelf in onderdeel 1 van zijn zienswijze is aangegeven, is dit principeverzoek tot vier keer toe behandeld in de raad. Eerst in de toenmalige raadscommissie grondgebied en naderhand tot drie keer toe in een openbare debatronde van de raad. Hieronder wordt nader ingegaan op de feiten zoals die zich hebben voorgedaan voor dit initiatief.

U kunt deze feiten desgewenst nalezen in de nota die ten grondslag ligt aan ons collegebesluit van 18 januari 2022, nummer 2021-031991, waar u als raad op 15 februari 2022 mee hebt ingestemd.

1.

Op 19 november 2019, onder nummer 2019-031787 besloot ons college om in principe bereid te zijn, met toepassing van rood-voor-rood en in ruil voor de sloop van 1.354 m² aan landschap ontsierende stalruimtes aan de Lohuisweg 7 te Hellendoorn, planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een compensatiewoning aan het Tijhuiserve te Nijverdal.

Op advies van de gemeentelijk, extern stedenbouwkundig adviseur, zou de te realiseren compensatiewoning worden gerealiseerd in de zuidwesthoek van het gebied Tijhuiserve. De woning zou hierdoor zodanig worden gesitueerd, dat de waardevolle open ruimte ter plaatse -die van landschappelijk belang is - wordt gewaarborgd, in de oksel van een bestaand beplantingspatroon. Het architectonisch karakter van de woning is gebaseerd op het schuurmodel, passend in het landschap ter plaatse. De woning zou daarbij ontsloten worden via de Olde Blenkestraat. Omdat de raad eerder had bepaald, dat hij het college over álle rood-voor-roodverzoeken wilde kunnen adviseren, is advies over dit collegebesluit gevraagd aan de toenmalige raadscommissie Grondgebied.

De commissie besloot op 22 januari 2020 haar advisering over dit collegebesluit aan te houden tot ná de vaststelling door de raad, van de beleidsnota "Nieuw Beleid Buitengebied".

Op 2 juni 2020, nummer 2020-00637 besloot de raad vervolgens tot vaststelling van de beleidsnotitie "Nieuw Beleid Buitengebied".

2.

Omdat aan álle voorwaarden van de door de raad zelf vastgestelde beleidsnotitie "Nieuw Beleid Buitengebied" werd voldaan, besloot ons college op 20 april 2021 via een nieuwe nota onder nummer 2021-008998, dat zij bereid was om - in ruil voor de sloop van 1.354 m² aan landschap ontsierende stalruimtes aan de Lohuisweg 7 te Hellendoorn en met toepassing van rood-voor-rood, planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een compensatiewoning aan het Tijhuiserve te Nijverdal.

De indiener van de zienswijze - die zelf woonachtig is aan de Olde Blenkestraat - nabij de beoogde bouwlocatie, voerde tal van argumenten aan waarom hij tegen deze ruimtelijke ontwikkeling was, Tijdens een openbare debatronde van de raad op 9 februari 2020 besloot de raad het college negatief te adviseren over het aan haar voorgelegde collegebesluit.

3.

De raad heeft op 9 februari 2020 in een debatvergadering een aantal argumenten aangedragen voor haar negatieve advies. Deze argumenten zijn door ons college nader beoordeeld aan de hand van de door de raad op 2 juni 2020 vastgestelde beleidsnotitie "Beleid Nieuw Buitengebied". De conclusies uit deze nadere beoordeling, vormden voor ons college de aanleiding om de raad tijdens een debatvergadering te verzoeken nogmaals over dit principeverzoek te adviseren. Dit is gebeurd via de (als bijlage bij deze nota gesloten) nota 2021-008998. De raad besloot tijdens een openbare debatronde op 8 juni 2021 evenwel andermaal om ons college te adviseren om géén planologische medewerking te verlenen aan het initiatief.

4.

Nog voor en ook tijdens de debatronde van de raad op 8 juni 2021, kwam een lid van de Christen Unie met een suggestie voor een alternatieve bouwlocatie en ontsluiting om uit de ontstane impasse te komen. De te bouwen compensatiewoning zou daarbij een aantal meters richting Tijhuiserve worden verschoven en tevens worden ontsloten via datzelfde Tijhuiserve.

De suggestie van de Christen Unie is - door de adviseur van de initiatiefnemer - weergegeven in onderstaande illustratie. Rechtsboven ziet u het zandpad Tijhuiserve waarop de ontsluiting

plaatsvindt. Daaronder ziet u de Olde Blenkestraat waarop in een eerder verzoek de ontsluiting zou plaatsvinden, langs een ter plaatse aanwezige speeltuin ter linkerzijde van de Olde Blenkestraat.



Met deze alternatieve bouwlocatie werd feitelijk tegemoetgekomen aan de bezwaren die de indiener van de zienswijze had tegen een ontsluiting via de Olde Blenkestraat

Ruimtelijke inzichten zijn in de loop der tijd altijd aan verandering onderhevig. Om die reden had de wetgever tot voor kort wettelijk vastgelegd, dat bestemmingsplannen eens in de tien jaren moesten worden herzien.

Vanwege de invoering van een nieuw wettelijk stelsel – de Omgevingswet – per 1 januari 2024, is deze verplichte 10-jaarlijkse herziening van gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Daarom wordt niet teruggegrepen op de grenzen van het bestemmingsplan Hulzen.

De beoogde bouwlocatie voldoet aan de richtlijnen van de door de raad vastgestelde beleidsnotitie "Nieuw beleid buitengebied" en komt overeen met het voorstel van de ChristenUnie waarover de raad tijdens een debatronde op 8 juni 2021 positief aan ons college heeft geadviseerd.

De initiatiefnemer heeft een verzoek om planologische medewerking aan deze ontwikkeling ingediend met het oogmerk om hier zelf te gaan wonen.

Er is echter voor hem geen wettelijke verplichting om hier zelf daadwerkelijk te gaan wonen. Net als andere Nederlanders bestaat voor de initiatiefnemers de mogelijkheid om het perceel desgewenst aan derden te vervreemden. Datzelfde geldt ook voor de bestaande woning van initiatiefnemer.

In het gemeentelijk beleid zijn kaarten opgenomen (zie bijlage 1 bij de "Beleidsnotitie Nieuw Beleid Buitengebied", "Bouwen aan de rand van de woonkernen").

Op die kaarten zijn gebieden langs kernen aangeduid, waarvoor op basis van landschappelijke, natuurlijke en stedenbouwkundige argumenten is aangegeven, dat bepaalde locaties niet geschikt zijn bevonden.

Het plangebied aan het Tjhuiserve maakt hier géén onderdeel van uit!

Dit plan past ook bij het woonbeleid van de gemeente Hellendoorn en komt tegemoet aan de behoefte aan extra woningen in de gemeente Hellendoorn. Door de realisering van een nieuwe woning, wordt de huidige woning van de initiatiefnemer toegevoegd aan de woningbouwvoorraad en komt er dus doorstroming op gang.

Conclusie ad 2A

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

2.B Bouwen buiten de rooilijn.

Het niet teruggrijpen op het bestemmingplan Hulsen blijkt ook uit het niet toepassen van de rooilijn bij de bouwplek aan de Tijhuiserve. De woning wordt niet direct aan het Tijhuiserve gerealiseerd, zoals de overige woningen aan de Tijhuiserve in de kern Hulsen. Wij vinden dat u als raad moet vasthouden aan de vastgestelde rooilijn en woningbouw aan de Tijhuiserve op de rooilijn moet plaatsvinden, net als de overige woningen aan die weg.

Eelerwoude schrijft verder: "Op deze wijze kan het erf goed landschappelijk worden ingepast en sluit de situering van de bebouwing het beste aan op de wensen van enkele omwonenden. Uiteindelijk kan worden gesteld dat het draagvlak in de omgeving relatief groot is."

Wij weten niet op welke omwonenden dit slaat. Met ons is door Eelerwoude niet over het bouwplan op de huidige plek gesproken.

Commentaar ad 2b

Door de initiatiefnemer heeft overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden, ook met de indiener van de zienswijze. Uit de reactie van de indiener van de zienswijze blijkt, dat hij zich niet kan vinden in de beoogde bouwlocatie.

Ons college is van mening dat het initiatief van initiatiefnemer tegemoetkomt aan een door de Christen Unie ingediende voorstel én voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zoals nader is onderbouwd in de bij het bestemmingsplan behorende toelichting.

De indiener van de zienswijze spreekt zichzelf wat dat betreft tegen door zijn eerdere stelling dat hij op voorhand niet tegen dit ontwerpbestemmingsplan is.

Feit is dat initiatiefnemer behoorlijk tegemoetgekomen is aan het bezwaar van de indiener van de zienswijze door de bouwlocatie wat naar achteren te verplaatsen en door de nieuw te realiseren woning met bijgebouw niet te ontsluiten via de Olde Blenkestraat, doch rechtstreeks via het Tijhuiserve.

Conclusie ad 2b

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

2C. Veiligheid bewoners.

In paragraaf 5.5 wordt door Eelerwoude aandacht besteed aan de externe veiligheid en met name of in de nabijheid van de te bouwen woning risicobronnen aanwezig zijn. Afbeelding 22 laat een blauwe contour zien van een LPG-vulpunt bij een benzinestation. Uit de situatietekeningen blijkt dat de schuur binnen die contour ligt.

Het ligt voor ons dan ook voor de hand in die schuur geen bewoning of overnachtingen toe te staan! In de schuur kan dus geen Bed & Breakfast gerealiseerd worden, zoals in de buurt werd vernomen!

Bij de conclusies op blz. 50 wordt o.a. gesteld, dat de blusvoorziening bij het tankstation volgens het advies van de Veiligheidsregio niet optimaal is. Deze zou verbeterd kunnen worden. Eelerwoude vervolgt: "Om hier aanvullende maatregelen te nemen, n.a.v. het voorliggende plan, is echter niet proportioneel en uitvoerbaar."

Onze vraag: wilt u dat als raad voor uw rekening nemen?

Bij de conclusies op blz. 50 lezen we ook:

In het voorliggende plan betreft het mensen die zelfredzaam zijn. Naarmate men ouder wordt, zal dit veranderen, maar dan ligt het niet in de rede dat deze mensen hier blijven wonen. Het gaat hier om een vrijstaande woning, met grond om het huis, zonder aanvullende voorzieningen. Er kan redelijkerwijs aangenomen (worden) dat in deze vrijstaande woning (over korte periodes kan dit anders zijn) nu en in de toekomst zelfredzame mensen zullen wonen."

Onze vraag: hoe rijmt dit met het gestelde in paragraaf 3.4.2: "Initiatiefnemers van dit plan, degenen die hier komen wonen, richten deze woning zo in, dat ze hier levensloopbestendig kunnen wonen"?

Commentaar ad 2C

Het gaat hier om de bouw van een woning in het buitengebied.

Volgens de gemeentelijk criteria zoals verwoord in de door de raad vastgestelde beleidsnotitie "Beleid Nieuw Buitengebied", is de gemeente bereid om, met toepassing van rood-voor-rood, planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een extra woning met een inhoud van maximaal 750 m³ én een bijgebouw met een oppervlak van maximaal 100 m², als wordt voldaan aan de criteria van deze notitie. De woning is bedoeld om in te wonen, het bijgebouw – de schuur – dus niet.

Dat de blusvoorziening bij het tankstation niet optimaal is en dat het nemen van aanvullende maatregelen niet proportioneel wordt geacht, neemt niet weg dat de te realiseren compensatiewoning wel degelijk op een verantwoorde wijze levensloopbestendig kan worden gerealiseerd en vervolgens bewoond.

Onder een levensloopbestendige woning wordt verstaan dat er op de begane grond een bad- en slaapkamer dient te worden gerealiseerd, zodat men hier nog relatief lang kan blijven wonen.

Dat neemt niet weg, dat als initiatiefnemers op den duur onverhoopt niet meer voldoende zelfredzaam zijn om hier te blijven wonen, men waarschijnlijk zal gaan verhuizen naar bijvoorbeeld een verzorgingstehuis. Wij verwijzen hiervoor ook naar ons commentaar onder ad 2a onder 4, waarin wij hebben uiteengezet: citaat "dat er echter voor de initiatiefnemer geen wettelijke verplichting is om hier zelf daadwerkelijk te gaan wonen. Net als andere Nederlanders, bestaat voor de initiatiefnemers de mogelijkheid om het perceel desgewenst aan derden te vervreemden. Datzelfde geldt ook voor de bestaande woning van initiatiefnemer".

Conclusie ad 2C.

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

4. Aantasting woongenot en Wateroverlast.

Eelerwoude schrijft bij "Antwoord op aan gegeven bezwaren/kanttekeningen":

"Door een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing zijn wij van mening dat van een onredelijke aantasting van het woongenot en zicht geen sprake is. Hier is rekening mee gehouden bij het opgestelde plan. Bij de verdere detaillering van het plan zal dit punt uitdrukkelijk worden meegenomen. Ditzelfde geldt voor de aspecten als wateroverlast en de verkeersveiligheid. De mogelijke wateroverlast betreft een ontwerpogave voor het uiteindelijk op te stellen gedetailleerde plan, welke van evenzoveel belang is voor de nieuw te realiseren woning en goed oplosbaar is." Onze reactie: is het nu wel of niet een probleem? En als het een probleem is wordt het dan opgelost? Dat wordt niet gezegd! Raad let op!

Wij blijven tegen ophoging van het perceel, dat werkt wateroverlast voor de omgeving in de hand en geeft aantasting van het woongenot door aantasting van het vrije zicht!

Commentaar ad 4

Naar ons oordeel veroorzaakt de realisering van dit bouwplan geen significante aantasting van het reliëf ter plaatse welke hier niet aanvaardbaar is. Er wordt door ons dan ook geen wateroverlast verwacht door realisering van dit bouwplan. Er zijn voldoende technische mogelijkheden denkbaar om dat te voorkomen.

Het (bouw)perceel wordt op de volle breedte en over een lengte van circa 40 meter ongeveer met 0,4 meter opgehoogd, wat noodzakelijk is om ter plaatse "droge voeten te houden". De oprit naar de garage vanaf het Tijhuiserve, krijgt dezelfde hoogte.

Zie daartoe onderstaande luchtfoto met een onderstaande weergave van hoogtes van enkele percelen.

= 7/10 =



Hoogte Zandpad Thijhuiserve tpv nr 5. 8,28+NAP straatniveau en woning staat op 9,08+NAP

Hoogte zandpad Thijhuiserve tpv perceel 4519 straatniveau 8,47+NAP

Hoogte Oldeblenkestraat tpv nr 21a 9,39+NAP straatniveau en woning staat op 9,35+NAP

Perceel 3155 aan de kant van Thijhuiserve 8,11+NAP en straatniveau is 8.21+NAP

Hoogte Collenstraatweg tpv nr 9 8,58+NAP straatniveau en woning staat op 8,65+NAP

Een kleine verhoging van het reliëf zoals uiteengezet, heeft volgens ons geen effect op de grondwaterstanden in de omgeving. Bij de verdere planuitwerking zullen wij van de initiatiefnemer eisen dat de grond in de omgeving niet wordt verdicht door hier zwaar bouwmaterieel of bouw materiaal te plaatsen. Het naast gelegen erf ligt aanmerkelijk hoger dan het plangebied en in het nieuwe plan is een laagte gesitueerd waar overtollig hemelwater op het nieuw erf naar wordt afgevoerd, voor zowel buffering als voor infiltratie.

Ook zullen wij eisen dat wordt voorkomen dat de te bouwen woning en het bijbehorende verhard oppervlak, afwateren richting de naastgelegen percelen. Initiatiefnemer zal vóórdat aan hem een omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van deze compensatiewoning met bijgebouw, dat dit risico niet aan de orde is.

Verder verwijzen wij u naar artikel 13, lid 5 van de planregels, waarin is vastgelegd: “ Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, dient te worden voorzien in voldoende infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de eisen gesteld in de gemeentelijke beleidsnotitie "Samen leven met water 2021 tot en met 2025, gemeente Hellendoorn",

Deze beleidsnotitie is opgenomen in Bijlage 5 van de planregels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Nu het gaat om de realisering van een woning in het buitengebied, dient voorzien te worden in een infiltratie van hemelwater van ten minste 60 mm per vierkante meter verhard en onverhard terrein (dus de vereiste waterberging wordt berekend door die 60 mm te vermenigvuldigen met het oppervlak van het bestemmingsvlak).

Wat betreft uitzicht: volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft niemand recht op blijvend uitzicht over andermans perceel tenzij dat recht is vastgelegd in bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid of anderszins. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze het plan verder laten “doordetaileren”. Deze

doordetaillering heeft gezorgd voor beperkte wijzingen qua inrichting van het te realiseren erf, doch dit heeft geen gevolgen voor de hoofdlijnen van het inrichtingsplan. Het aangepaste

Initiatiefnemers hebben, naar aanleiding van deze zienswijze, het plan verder laten doordetaileren. Op de gewijzigde inrichtingstekening van het erf is de doorgang naar het grasland aan de achterzijde beter zichtbaar gemaakt en zijn daarop de hoogtes en maten weergegeven. Deze doordetaillering heeft gezorgd voor een beperkte wijziging van de inrichting van het erf, doch heeft geen gevolgen voor de hoofdinrichting van het inrichtingsplan. Het gewijzigde inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan de planregels en treft u ook aan als bijlage bij deze stukken.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze,

- deels ongegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op vrees voor aantasting van het woongenot en wateroverlast;
- deels gegrond te verklaren voor wat betreft het gewijzigde inrichtingsplan en om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

5. Plaats op het perceel van de te realiseren schuur.

Ons is niet duidelijk waarom te realiseren schuur zo groot moet zijn. Welke activiteiten moeten hier plaatsvinden?

Kan de schuur niet in plaats van naast onze woning nog meer naar het zuiden op het perceel, ter hoogte van de speeltuin en op de plaats van de nog te slopen schuur, worden gerealiseerd?

Commentaar.

Zoals in ons commentaar onder ad 2C is uiteengezet, mag in het buitengebied bij een woning een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van maximaal 100 m². Het bijgebouw dat bij de compensatiewoning kan worden gerealiseerd, voldoet aan deze voorwaarde.

De reden waarom de schuur niet meer dat het zuiden wordt verplaatst, is dat gestreefd wordt naar een clustering van de nieuw te realiseren gebouwen, dus één compact erf

Het is niet aan de indiener van de zienswijze om te bepalen waarvoor deze schuur wordt gebruikt, zolang initiatiefnemer zich houdt aan de wet- en regelgeving ter zake. Daartoe is in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vastgelegd dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het nieuwe bestemmingsplan "Tijhuiserve te Nijverdal".

6. Ontsluiting alleen via de Tijhuiserve en Herstel voetpad.

Wij zijn blij met de ontsluiting alleen via de Tijhuiserve en niet via de Olde Blenkestraat, waar inmiddels illegaal een voor (vracht)auto's toegankelijke ontsluiting is gemaakt.

Wij verzoeken u als raad dan ook bij het college van Burgemeester en wethouders erop aan te dringen dat in het belang van de verkeersveiligheid voor de gebruikers van de speeltuin en om problemen met de bewoners van de Olde Blenkestraat te voorkomen, het voetpad in de groengordel zo snel mogelijk in oude staat wordt hersteld, voordat men met de bouw begint.

Commentaar ad 6

Het voetpad waarop de indiener van de zienswijze duidt, ligt buiten de begrenzing van het (ontwerp)bestemmingsplan Tijhuiserve. Om die reden moet dit onderdeel van de zienswijze buiten beschouwing worden gelaten.

Terzijde merken wij op dat het hier om een gemeentelijk voetpad gaat. Initiatiefnemer van deze ontwikkeling heeft hier dus geen zeggenschap over of invloed op.

De groenvakken aan het eind van de Olde Blenkestraat zijn zichtbaar aan renovatie/onderhoud toe. De gemeente is voornemens om dit voetpad op termijn op te pakken.

Als gemeente zullen wij dit verbeteren ná realisatie van het nieuwe erf. Dan is alles weer goed aangelegd en wordt het tijdens de bouw niet onverhoopt overlopen. Dit zullen inheemse heesters worden en mogelijk een enkele kleine boom, na de aanleg wordt ter plekke gekeken wat passend is, eventueel in overleg met aanwonenden. Er zal door aanplant van de heesters geen ruimte meer zijn om er met een auto een toegangsweg van te maken.

Zoals hiervoor al bij ons commentaar op onderdeel 4 van zienswijze is opgemerkt, geeft ook dit onderdeel van de zienswijze aanleiding tot het doordetaileren van het inrichtingsplan. Hierop is de doorgang naar het grasland aan de achterzijde beter zichtbaar gemaakt en zijn daarop de hoogtes en maten weergegeven. Deze doordetailering heeft gezorgd voor beperkte wijziging qua inrichting van het erf zelf, maar niet op de hoofdlijnen van het inrichtingsplan.

Conclusie ad 6

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze:

- deels buiten beschouwing te laten voor zover het gaat om een buiten het plangebied gesitueerd voetpad;
- deels gegrond te verklaren voor wat betreft het gewijzigde inrichtingsplan en om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

7. Planschade.

Eelerwoude verwacht op voorhand geen planschade.

Bedoeld zal zijn: verzoeken om planschadevergoeding. Wij hebben een plaatselijke makelaar om advies gevraagd.

Deze makelaar zegt dat na de voorgestelde bouw zonder meer sprake is van een fikse waardevermindering van onze woning. Een geconsulteerde taxateur en adviseur onroerende zaken stelt dat wij door het voorgenomen bouwplan in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan, zonder meer recht op planschadevergoeding hebben. Wij zijn dan ook voornemens een planschadevergoeding aan te vragen.

Commentaar ad 7.

Een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade staat in juridische zin volkomen los een procedure tot herziening van een bestemmingsplan.

Het staat eenieder vrij om een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade aan te vragen bij ons college. Voor de behandeling van dit 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 bestemmingplan 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.

Conclusie

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

Résumé

Wij adviseren u om:

- Onderdeel 1 van de zienswijze buiten beschouwing te laten.
- De onderdelen 4 en 6 van de zienswijze deels gegrond te verklaren voor wat betreft de gewijzigde inrichtingstekening en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- Onderdeel 7 van de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.
- De overige onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

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