



## Aan de raad

### Samenvatting:

*Het bestemmingsplan Nijverdal West Noetsele is in 2004 vastgesteld en wordt herzien vanwege de wettelijke 10-jaarstermijn voor bestemmingsplannen.*

*Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 heeft 6 weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn 4 zienswijzen ingediend. Geen van deze zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de zienswijzen te beoordelen zoals aangegeven in de Zienswijzennota. Daarnaast is er een aantal wijzigingen dat meegenomen moet worden, zogeheten ambtshalve wijzigingen.*

### Opdracht:

Het bestemmingsplan Nijverdal West/Noetsele is in 2004 vastgesteld en wordt herzien vanwege de wettelijke 10-jaarstermijn.

### Aanleiding:

Op 15 april jl. is ter kennisname gezonden aan de raadscommissie Grondgebied, het collegebesluit om het voorontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 in procedure te brengen. Op het voorontwerpplan zijn één inspraakreactie en twee vooroverlegreacties binnen gekomen. Deze reacties zijn beoordeeld in het Eindverslag.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 5 juli t/m 15 augustus 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is in te zien via <http://iturl.nl/snVHS0>

Daarbij had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

### Doelstelling:

Een actueel bestemmingsplan

### Mogelijke oplossingen:

Zoals aangegeven zijn er 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weergegeven en beoordeeld in de Zienswijzennota (zie bijlage).

Eén zienswijze heeft betrekking op de bestemming van een aangrenzende openbare ruimte (voetpad). Deze geeft geen aanleiding tot wijziging.

De tweede zienswijze betreft de voormalige Citroengarage aan de Smidsweg en de mogelijkheden van deze locatie. Ook deze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan, omdat er geen concrete invulling is.

Een derde zienswijze gaat over een karakteristieke boerderij aan de Wolterskampweg. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De vierde zienswijze betreft een verzoek tot het bestemmen van twee bijgebouwen als recreatiewoning. Dit verzoek was ook als inspraakreactie ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan worden enkele ambtshalve wijzigingen meegenomen. Dat betreft vier groenstrookjes die inmiddels zijn verkocht.

### Exploitatieplan

Een exploitatieplan voor het kunnen verhalen van kosten is niet nodig bij dit bestemmingsplan.



In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van de locatie sporthal Noetsele. Dit terrein is eigendom van de gemeente Hellendoorn en daarom is een exploitatieplan niet nodig.

**Voorgestelde oplossingen:**

Wij stellen voor de zienswijzen te beoordelen en af te handelen zoals voorgesteld in de "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014.

**Burger en overheidsparticipatie:**

De wettelijke procedures voor bestemmingsplannen bieden niet veel ruimte voor participatie. Iedereen krijgt de gelegenheid te reageren tijdens de procedure: tijdens de inspraakronde en als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Tijdens de fase van de inspraak hebben wij een informatieavond gehouden voor belangstellenden.

**Communicatie:**

De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit. De mogelijkheid om in beroep te gaan worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt: via Staatscourant, Hellendoorn Journaal, gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Effecten meten:**

--

**Planning:**

- Behandeling in de commissie Grondgebied;
- Besluit over vaststelling bestemmingsplan door de raad;
- Indieners van een zienswijze informeren over het raadsbesluit;
- Het bestemmingsplan ter inzage leggen.

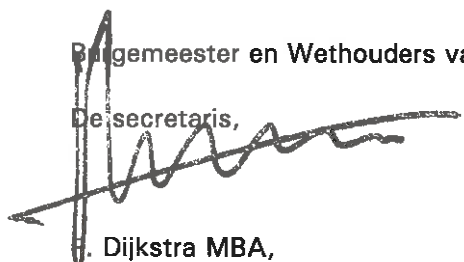
**Concept Besluit:**

1. Te besluiten over de zienswijzen zoals aangegeven in de bijlage "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014";
2. Te besluiten tot ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in de bijlage "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014";
3. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan "Nijverdal West Noetsele 2014";
4. Het bestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 (NL.IMRO.0163.BPNDWESTNOETSELE-VG01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met daarbij de ondergrond o\_nijvwestnoet.dgn (d.d. 18-2-2014).- ziwn

Nijverdal, 16 september 2014

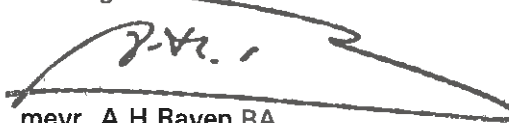
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



Dijkstra MBA,

de burgemeester,



mevr. A.H. Raven BA,

**Advies commissie(s):**

De commissie Grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

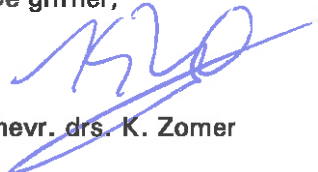
Nr. 14INT04135

Nijverdal, 28 oktober 2014

Aldus besloten,

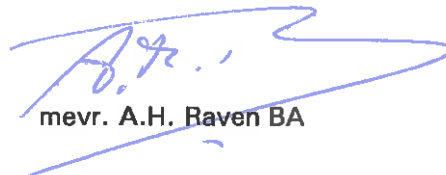
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

**Bijlagen:**

- Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014;
- Ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 (ligt voor u ter inzage bij de stukken)





2. [REDACTED] d.d. 6 augustus 2014, ingekomen  
11 augustus 2014 (nr. 14INK16218):

*Mij kwam onlangs ter ore, dat thans het bestemmingsplan Noetsele-West 2014 ter inzage ligt. In dit plan heeft de locatie [REDACTED], de voormalige Citroen garage de bestemming "Bedrijven" gekregen.*

*Ik ben de eigenaar van zowel het tankstation alsook het bedrijfspand, dat - zoals u wellicht bekend is - al enige tijd leeg staat.*

*Het lijkt mij in het belang van zowel de gemeente Hellendoorn alsook van ondergetekende dat er voor deze locatie een goede invulling wordt gegeven die een verrijking voor Nijverdal inhoudt.*

*Wij onthouden ons op dit moment van commentaar op de door u gekozen bestemming, maar zouden graag gezamenlijk met de gemeente, omwonenden en belangstellende de meest passende en haalbare invulling van de locatie willen onderzoeken.*

*Gedurende het maken van plannen om tot een passende herontwikkeling te komen is het in ons beider belang dat het bedrijfspand niet leeg staat maar verhuurd wordt. Het terrein [REDACTED] neemt een markante plek in, bepaalt de toegang tot de wijk Noetsele en het is in niemands voordeel dat dit gebied zich ontwikkelt tot een "rotte kies".*

*De kans dat er zich wederom een garagebedrijf vestigt op deze locatie is niet te verwaarlozen. Reden waarom ik in overleg met u zou willen bezien of een verruiming van de toegestane functie en activiteiten tot de mogelijkheden behoort. Langere leegstand kan immers geen doel zijn van dit nieuwe bestemmingsplan ter plekke.*

*Concreet verzoeken wij u dan ook om een verruiming van de gebruiks mogelijkheden en de bestemming van [REDACTED] te overwegen en daartoe samen met ons te onderzoeken welke kansrijke invulling van die locatie mogelijk is en duurzaam kan worden geëxploiteerd. Hopenlijk kan de raad onderschrijven dat in overleg en in principe zonder beperkingen er een goede tijdelijke (verhuur) alsook definitieve invulling aan dit gebied gegeven moet kunnen worden, zodat we mei deze locatie bijdragen aan een bloeiende toekomst voor de gemeente Hellendoorn.*

**Beoordeling gemeente:**

Het concrete verzoek is om de gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen en gezamenlijk te onderzoeken naar een kansrijke en duurzame invulling. Tevens wordt gevraagd om in principe zonder beperkingen een tijdelijke als ook definitieve invulling aan dit gebied gegeven moet kunnen worden.

Bij een herziening van een bestemmingsplan krijgt een perceel de bestemming die daarbij past en zoals het op dat moment legaal wordt gebruikt. Als een pand leeg staat, behoudt het in principe de bestemming die het had, tenzij er concrete plannen zijn voor dat pand die akkoord zijn.

Er zijn ambtelijk twee gesprekken geweest over een nieuwe invulling voor de locatie, maar deze hebben niet tot concrete plannen geleid. Omdat niet duidelijk is met welke bestemming c.q. gebruiksmogelijkheden de bestemming zou moeten worden uitgebreid, blijft de bestemming 'bedrijven' gehandhaafd.

Voor een invulling van de locatie waarbij de bestaande bebouwing gebruikt kan worden en eventueel in pandige bouwactiviteiten nodig zijn, is het mogelijk om die invulling via de afwijkingmogelijkheid die wet daarvoor biedt (artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht) te realiseren. Dit is een vrij korte planologische procedure. Ook aan een tijdelijke invulling kan op vrij eenvoudige wijze medewerking worden verleend.

Op deze locatie aan de Smidsweg zijn wel ontwikkelingen mogelijk. Bij ontwikkeling in woningbouw moet wel rekening worden gehouden met de gemeentelijke Woonvisie.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

3. [REDACTED]

██████████ d.d. 11 augustus 2014, ingekomen 13 augustus 2014  
(nr. 14INK16284).

*Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het Voorontwerp Bestemmingsplan Nijverdal west Noetsele 2014. Deze zienswijze heeft betrekking op het pand aan de ██████████ te Nijverdal. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan meer ruimte moet bieden om voor de langere termijn het behoud van dit karakteristieke pand te waarborgen. Op dit moment is het pand onbewoond en staat het helaas te koop. Hierdoor is het onderhoud niet meer aanwezig, water is afgesloten en de verwarming is uit. Vocht heeft hierdoor vrij spel met alle gevolgen van dien. De huidige bouwkundige staat van de kap en de muren is erg slecht te noemen. Veel hout is aangetast en een aantal sporen zijn verrot. De voegen en het metselwerk is in een erg slechte staat van onderhoud. Bij het eventueel verwijderen van de kap is door de aannemer, welke 2 jaar geleden de kap heeft voorzien van een zeil aan de binnenzijde om lekkage te verminderen, aangegeven dat de kans zeer groot is dat de muren om gaan vallen. Daarnaast is de achtergevel na de bouw van de woning op nr. 63 (1994) voor een groot gedeelte aan het zicht onttrokken. Het feit dat beide woningen der mate dicht op elkaar staan en er geen mogelijkheid zal zijn om met een erfafscheiding privacy te waarborgen zonder dat dit afbraak doet aan het open karakter van het gebied, zorgt er mede voor dat de interesse van potentiële kopers uit blijft. De kopers welke in de afgelopen periode interesse hebben getoond zijn allemaal afgehaakt na contact met de gemeente over de mogelijkheden van dit pand. Wij zijn dan ook van mening dat we in overleg met de gemeente en eventueel een landschapsarchitect, moeten trachten een oplossing te bedenken waarbij de verkoop van het bestaande pand weer haalbaar zal zijn, met als uitgangspunt dat we de karakteristieke landschapswaarde willen blijven behouden. Wij vinden dan ook dat herbouw in de huidige vorm en met de huidige karakteristiek op een iets nader plaats op de kavel mogelijk zou moeten zijn. Daarnaast zijn wij van mening dat de huidige bestemming van dubbele bewoning moet blijven bestaan, en zien dit dan ook graag zichtbaar terug in de plannen van het college.*

**Beoordeling gemeente:**

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel ██████████ bestemd als "Wonen-Karakteristiek", daarbij is aangeduid dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Voor het gehele plangebied heeft een externe stedenbouwkundige geïnventariseerd welke panden karakteristiek zijn. Ook is gekeken naar de panden die in het geldende bestemmingsplan (2004) als karakteristiek zijn bestemd of deze nog steeds als karakteristiek moeten worden bestemd.

In de Inventarisatie is het pand ██████████ aangeduid als karakteristiek met een hoofdvorm die intact is, karakteristieke gevel en levert een positieve bijdrage aan het straatbeeld.

Het is uiteraard de bedoeling dat panden/percelen met de bestemming "Wonen-karakteristiek" de uitstraling/vorm behouden waardoor ze karakteristiek zijn. In de Inventarisatie is aangegeven wat het pand karakteristiek maakt. Bij vergunningverlening zal dat een toetsingskader zijn.

Het is niet uitgesloten om een karakteristiek pand te slopen. Daar zijn uiteraard voorwaarden aan verbonden. In artikel 18.7 van de regels is aangegeven, dat een vergunning voor het slopen slechts wordt verleend indien aannemelijk is gemaakt dat herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe stedenbouwkundig straatbeeld zal plaatsvinden, dan wel indien er, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders, geen mogelijkheid is om verval van het karakteristieke bouwwerk tegen te gaan.

Aan de externe stedenbouwkundige hebben wij gevraagd of het stedenbouwkundig gezien, mogelijk is om bij eventuele herbouw, de karakteristieke woning te verplaatsen. Zijn advies is dat de woning eventueel een paar meter (2-3 meter) naar voren kan worden 'verplaatst', maar

niet verschuiven naar links of naar rechts. De woning moet dicht bij de andere gebouwen blijven staan, omdat deze van oorsprong een geheel vormden.

Daarnaast heeft het college op 2 september 2014 besloten om 20 objecten in principe aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand [REDACTED] is een van deze 20 objecten. Wanneer het pand definitief een gemeentelijk monument wordt, geldt de regelgeving voor gemeentelijke monumenten waaraan moet worden voldaan. Monumenten worden daarom niet expliciet opgenomen in het bestemmingsplan. Of het slopen en het opnieuw bouwen van het pand tot mogelijkheden behoort, zal dan binnen deze regelgeving moeten worden bekeken.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard

4. [REDACTED] d.d.  
12 augustus 2014, ingekomen 14 augustus 2014 (nr. 14INK16297):

*Langs deze weg willen wij onze inspraakreactie kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 en een reactie geven op uw beoordeling van onze eerdere inspraakreactie van het voorontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014.*

*Wij vragen u nogmaals om de mogelijkheden te onderzoeken om de 2 besproken bergingen als recreatiewoningen (zomerhuisjes) te legaliseren binnen dit bestemmingsplan, buiten het maximum aan aan/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen om.*

*Met het legaliseren geeft u ons de mogelijkheid om de 2 bestaande gebouwen te renoveren/vernieuwen, om zodoende meer inkomsten te verkrijgen om renovatie en onderhoud te bekostigen van de door uzelf als 'karakteristiek' aangeduide woning.*

*Zo heeft mijn moeder [REDACTED] tot 2003 ook jarenlang het onderhoud kunnen bekostigen van de woning en andere gebouwen op het perceel.*

*Met de aankoop van de woning in 2003 is met de verhuur gestopt omdat de onderkomens niet meer up to date waren en de opbrengsten niet direct nodig leken.*

*Maar met de komst van de crisis en de komst van kinderen zijn wij toch weer gaan nadenken over het verhuren van deze onderkomens. Wij denken hiermee ook te voorzien in de behoefte die bestaat aan kleinschalige recreatie. Niet iedereen is immers gecharmeerd van recreëren op een recreatiepark.*

*Het gaat hier dus om wijziging van de bestemming van bestaande bouw. Het is dus niet ons voornemen om dit te vergroten. Verdichting van het gebied, waarvan de eigen perceelgrootte ruim 3500m2 bedraagt, is dus niet aan de orde. Maar om het weer te kunnen verhuren zal het gerenoveerd of vernieuwd moeten worden en om het te kunnen renoveren of vernieuwen zal de bestemming eerst moeten wijzigen. Daarvoor is dit het juiste moment.*

*Door aanpassing van het bestemmingsplan zorgt u voor meerdere positieve aspecten. Naast een kwaliteitsimpuls in een letterlijk groene omgeving, zorgt u ook voor een 'nieuwe' aanwinst in een door uzelf als 'toeristisch' en 'recreatief' aangeduide gemeente en u bewerkstelligt het behoud van een wederom door uzelf als 'karakteristiek' aangeduide jaren 30 woning.*

*Wij zijn altijd bereid tot het geven van een mondelinge toelichting om het één en ander te verduidelijken. Natuurlijk bent u ook altijd van harte welkom om de situatie ter plaatse te bekijken.*

**Beoordeling gemeente:**

Gevraagd wordt om de twee bergingen als recreatiewoningen te bestemmen. Er is geen sprake van legalisatie, omdat deze al meer dan 10 jaar niet als zodanig worden gebruikt. Er moet nu dus een nieuwe afweging worden gemaakt om de beide bergingen als recreatiewoning te bestemmen.

In ons Eindverslag van de inspraakreacties hebben wij aangegeven dat nieuwe recreatiewoningen niet passen binnen het provinciaal beleid. De Actualisatie



Omgevingsverordening Overijssel 2013 staat alleen nieuwe complexen van recreatiewoningen die bedrijfsmatige exploitatie kennen en innovatief zijn of bestaande recreatieterreinen die een kwalitatieve impuls krijgen. Dit is niet aan de orde. Binnen de gemeente Hellendoorn zijn reeds vele individuele recreatiewoningen en ook als zodanig bestemd.

Daarnaast geldt dat als een recreatiewoning als zodanig wordt bestemd, deze eigen regels krijgt met een bijbehorende inhoud van 300 m<sup>3</sup> en via afwijking, mogelijkheid voor een tuinhuisje. In deze situatie is dat dan twee keer en daarnaast de mogelijkheden die er zijn voor bijgebouwen bij de woning. Dat is evenmin wenselijk.

Mocht u toch in de richting van toerisme denken, dan zou Bed & Breakfast een optie kunnen zijn. Dat is mogelijk binnen de regels van de bestemming Wonen en Wonen-Karakteristiek, zolang het hoofdgebruik maar wonen blijft. Het Bed & Breakfast-verblijf mag geen zelfstandige woonruimte zijn.

**Conclusie:**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

**AMBTSHALVE WIJZIGINGEN:**

Verwerken van verkochte strookjes snippergroen. Deze krijgen een woonbestemming zonder een bouwvlak. Het betreft:

- De Croese 12
- De Croese 14
- Van Ittersumweg 15
- Noetselerweg 21a.