

Punt : Vaststelling bestemmingsplan
"Nijverdal-zuid"

Aan de raad

Samenvatting:

Het nieuwe bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Wel biedt het mogelijkheden voor het ontwikkelen van onder meer woningbouw en de bouw van een scholencluster. In het plan is daarnaast de planologisch-juridische regeling van het stedenbouwkundige plan voor het Wijkontwikkelingsplan De Blokken (WOP De Blokken) opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" heeft gedurende zes weken ter visie inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld, zie Bijlage I, getiteld: "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". Op basis daarvan is een voorstel gedaan om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vast te stellen in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben we nog enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht. We stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

n.v.t.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" betreft een herziening van de bestemmingsregeling voor het gebied dat globaal wordt begrensd door de Rijssensestraat, de Mensinkweg, de Wilhelminastraat en de P.C. Stamstraat. Deze herziening maakt deel uit van de reeks noodzakelijke herzieningen opdat uiterlijk per 1 juli 2013 kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting om te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Hellendoorn. Onder actueel wordt in dit verband verstaan bestemmingsplannen die minder dan 10 jaar vóór 1 juli 2013 door de raad zijn vastgesteld.

Het plan biedt ontwikkelingsmogelijkheden - deels bij recht en deels via wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening - voor ondermeer de bouw van woningen en de bouw een scholencluster.

Tevens is hierin de planologisch-juridische regeling van het stedenbouwkundige plan voor het Wop de Blokken (=Wijkontwikkelingsplan De Blokken) opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid heeft gedurende zes weken ter visie gelegen (van zaterdag 26 september 2009 tot en met vrijdag 6 november 2009) teneinde een ieder in de gelegenheid te stellen om tijdens die periode – naar keuze – mondeling, schriftelijke of per e-mail een zienswijze bij u in te dienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Doelstelling:

Komen tot een actueel voorwaardenscheppend planologisch kader voor het in de aanleiding uiteengezette gebied.

Mogelijke oplossingen:

Zie voorgestelde oplossingen.

Voorgestelde oplossingen:

In totaal 21 (rechts)personen hebben gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om mondeling, schriftelijk of per e-mail een zienswijze bij u in te dienen omtrent het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid".

In de bij dit voorstel behorende BIJLAGE 1: "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" zijn de ingekomen zienswijzen integraal weergegeven, getoetst op ontvankelijkheid en wordt u een inhoudelijk voorstel gedaan om het bestemmingsplan op een aantal

09INT01595

(code voor postverwerking)

onderdelen vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan op grond van:

- een aantal zienswijzen waarvan wij u adviseren om die geheel of gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- noodzakelijk aan te brengen ambtshalve wijzigingen op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht.

Exploitatieplan

Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening merken wij op dat het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" een integrale herziening betreft van voorgaande uitbreidings- c.q. bestemmingsplannen. In het plan zitten enkele gebieden/locaties, waarvoor een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en de desbetreffende ontwikkelaars. Er is dan ook geen aanleiding (geweest) om een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder

Conform het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder hebben wij tijdig vóór de vaststelling door u van dit bestemmingsplan besloten tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder ten behoeve van diverse, in het plangebied te realiseren woningen.

Digitale vaststelling bestemmingsplan

Tot slot maken wij u er opmerkzaam op dat het bestemmingsplan vanaf 1 januari 2010 digitaal dient te worden vastgesteld. Het digitaal vastgestelde bestemmingsplan is juridisch bindend; de papieren versie heeft alleen nog maar een publieke "raadpleegfunctie".

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke - wettelijk voorgeschreven - wijze bekend worden gemaakt door:

- een bekendmaking van het raadsbesluit op de website van de Nederlandse Staatscourant;
- plaatsing van het digitaal vastgestelde bestemmingsplan op de landelijke database voor digitale bestemmingsplannen, RO-online;
- een bekendmaking van het raadsbesluit in het Hellendoorn-Journaal;
- plaatsing van de regels (=voorschriften), de verbeelding (=plankaart), de plantoelichting, het raadsbesluit, de bijbehorende bijlages en de bekendmaking van het raadsbesluit op de gemeentelijke website;
- het doorzenden van de (hyper)link van de locatie op de gemeentelijke website waar de hiervoor genoemde stukken zijn geplaatst naar respectievelijk:
- de Vrom-Inspectie, Regio Oost;
- de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel;
- het dagelijks bestuur van het Waterschap Regge en Dinkel,
- het informeren van alle indieners van zienswijzen omtrent uw besluit en – voor zover het gaat om door u ontvankelijke verklaarde zienswijzen - de daartegen openstaande beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag (met daarnaast de mogelijkheid, voor zover noodzakelijk, voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Effecten meten:

Niet van toepassing.

Planning:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de hiervoor onder het "kopje" communicatie aangewezen wijze.

Het bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de datum bekendmaking, tenzij iemand tijdens deze periode - naast het aantekenen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen indient bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan na een uitspraak door voormelde Voorzitter.

Concept Besluit:

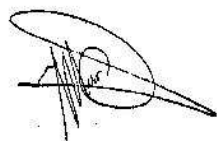
1. Insprekers 16 en 20 niet ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
2. Naar aanleiding van de overige ingediende zienswijzen, te besluiten zoals in BIJLAGE 1 is aangegeven.
3. Te besluiten tot ambtshalve wijzigingen zoals in BIJLAGE 1 is aangegeven.
4. Een exploitatieplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "Nijverdal Zuid".
5. Het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 8 december 2009

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,



Drs. J. van der Noordt, ir. J.J. van Overbeeke

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt wel/niet in met dit raadsvoorstel.

Nr. 09INT01595

Nijverdal, 2 februari 2010

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,



Bijlagen:

BIJLAGE 1: (Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid")

Registratienummer: **09UIT08744** (behoort bij nummer: 09int01595)
Onderwerp: zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid"

Geanonimiseerde versie

BIJLAGE I

BEOORDELING ZIENSWIJZEN OMTRENT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "NIJVERDAL-ZUID" ALSMEDE VOORSTELLEN TOT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

A. Inleiding.

In het kader van het voornemen om te komen tot een actualisering van de bestemmingsregeling voor het gebied dat globaal wordt begrensd door de Rijssensestraat, de Mensinkweg, de Wilhelminastraat en de P.C. Stamstraat is een ontwerpbestemmingsplan, getiteld: "Nijverdal-Zuid" in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" heeft voor een ieder ter visie gelegen van zaterdag 26 september 2009 tot en met vrijdag 6 november 2009. Gedurende deze periode kon men mondeling, schriftelijk of per e-mail een zienswijze indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de raad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door 21 (rechts)personen, in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n) is de reactienota behorende bij dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn de (reacties van) insprekers genummerd van 1 tot en met 21.

1. Inspreker 1 (09ink08012).
2. inspreker 2(09ink08011).
3. Inspreker 3 (09ink08103).
4. Inspreker 4 (09ink07519).
5. Inspreker 5 (09ink08249).
6. Inspreker 6 namens:
 - cliënten a t/m c (09ink08278).
7. Inspreker 7 namens client d (09ink08243).
8. Inspreker 8 (09ink08304).
9. Inspreker 9 (09ink08306).
10. Inspreker 10 (09ink08305).
11. inspreker 11(09ink08307).
12. Inspreker 12 (09ink08308).
13. Inspreker 13 (09ink8309).
14. Inspreker 14 (09ink08310).
15. Inspreker 15 (09ink08311).
16. Inspreker 16 (09ink08379).
17. Inspreker 17 (09ink08187).
18. Inspreker 18 (09ink08145).
19. Inspreker 19 (09ink08303).
20. Inspreker 20 (09ink08621)
21. Inspreker 21 (09ink08079)

Ontvankelijkheid.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" heeft ter visie gelegen van zaterdag 26 september 2009 tot en met vrijdag 6 november 2009. De zienswijzen 1 t/m 15, 17 t/m 19 en 21 zijn ingediend tijdens voormelde periode van tervisielegging; de indieners ervan kunnen daarom allen in hun zienswijzen worden ontvangen.

De zienswijze onder nummer 16 is buiten de termijn van tervisielegging op 10 november 2009 ontvangen middels een ongefrankeerde (dus niet van een poststempel voorziene) envelop in de brievenbus van het Huis voor Cultuur en Bestuur. Blijkens constante jurisprudentie ter zake is de poststempel op een envelop ter zake bepalend en ligt het risico voor vertraging in de postverzorging bij de indiener van een zienswijze. Nu hier geen sprake is van een poststempel, is de zienswijze ingeboekt op de eerstvolgende werkdag na ontvangst in voormelde brievenbus, in casu 10 november 2009.

De onderhavige zienswijze voldoet door de te late indiening dus niet aan de voorwaarden voor ontvankelijkheid.

De zienswijze onder nummer 20 is eveneens buiten de termijn van tervisielegging op 17 november 2009 ontvangen per e-mail. Ook deze zienswijze voldoet door de te late indiening niet aan de voorwaarden voor ontvankelijkheid.

Beide zienswijzen (nrs 16 en 20) zijn nagenoeg identiek. Het enige verschil betreft het gegeven dat de indiener van zienswijze nummer 16 al zeer geruime tijd, beheerder is van het hertenkamp en inspreker 20 niet.

Nu er door betrokkenen niet tijdig zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, heeft dat tot gevolg dat zowel inspreker 16 als inspreker 20 niet de mogelijkheid hebben om tegen de besluitvorming van de raad omtrent de door hen ingediende zienswijzen beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen en voortschrijdend inzicht, zullen na de behandeling van de zienswijzen een aantal voorstellen tot ambtshalve wijzigingen volgen.

B. Behandeling zienswijzen.

Inleiding vooraf.

Voor de Westzone én voor de middenzone in de Blokken zijn twee separate stedenbouwkundige plannen opgesteld en daarvoor zijn afzonderlijke inspraakprocedures doorlopen.

Aan de hand hiervan is:

- a. een "Inspraaknotitie Westzone De Blokken";
- b. een "Inspraaknota Wijkvernieuwingszone Middenzone Wop De Blokken" opgesteld". Beide stukken treft u als bijlage aan bij deze zienswijzennota.

Voor een goed begrip van diverse omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen, is het aanbevelenswaardig om nog vóór het lezen van de zienswijzen en de becommentariëring daarvan inhoudelijke kennis te nemen van beide aangehaalde inspraaknotities alsmede van eindverslag van de inspraakprocedure omtrent het voorontwerpbestemmingsplan en van het vooroverleg met instanties, getiteld: "*Beoordeling inspraakreacties + artikel 3.1.1. Bro reactiesover het voorontwerpbestemmingsplan Nijverdal-Zuid*".

Leeswijzer

Alle ingekomen zienswijzen zijn integraal opgenomen (dus ook soms taalkundig niet goed lopende zinnen), Zoals reeds vermeld in de inleiding, is in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n) is deze reactienota geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn de (reacties van) insprekers genummerd van 1 tot en met 21. Ook niet ter zake doende namen van ambtenaren zijn bewust weggelaten. Deze werkwijze voorkomt dat alle zienswijzen moeten worden samengevat hetgeen enerzijds een aanzienlijk werkbesparing met zich brengt en voorkomt anderzijds een discussie met de indieners ervan dat delen van zienswijzen niet zijn meegenomen in de samenvatting.

1. Inspreker 1 (09ink08012).

2. Inspreker 2 (09ink08011).

De zienswijzen van inspreker 1 en inspreker 2 zijn identiek en luiden als volgt:

Hiermede maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" waarin opgenomen het stedenbouwkundig plan opgesteld voor de Westzone in het kader van het WOP de Blokken. In de op 9 maart 2009 ingebrachte inspraakreactie plan voor de Westzone De Blokken hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn op 19 juni 2009 een reactie ontvangen. Hierin is onder meer vermeld " na de zomervakantie (augustus/september) zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarbij heeft u de mogelijkheid om te reageren bij de gemeenteraad", reden waarom eerst nu op de inspraakreactie van B&W gereageerd kan worden.

Om niet geconfronteerd te worden met een interpretatie die niet de onze is wordt hieronder ingegaan op de reactie van B&W op de door ons ingebrachte bezwaren. Hierbij wordt het ingebrachte bezwaar letterlijk geciteerd

1. U geeft een onjuiste voorstelling van zaken, het betreft namelijk, anders dan u in uw publicaties suggereert, niet om de nieuwbouw van seniorenwoningen, maar om de nieuwbouw van 4 twee-onder-een kap, 2 levensloopbestendige laagbouwwoningen en 38 levensloopbestendige appartementen in 2 woonlagen met kap. Te realiseren tussen de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat te Nijverdal.
 - > REACTIE op de inspraakreactie: Erkend wordt door B&W dat de eerdere informatie onvolledig is geweest en vervolgens wordt dit verzuim vergoelikt door een zeer positieve reactie te geven op het herstel middels een later georganiseerde informatiedag en daarbij verstrekte informatie. Het is teleurstellend dat B&W zich niet verontschuldigt voor het verzuim en onze reactie hiermee miskent.
2. De nagenoeg op de rooilijn geprojecteerde woningen aan de Rijssensestraat zullen ons uitzicht naar het zuidoosten gaan belemmeren
3. Door de geplande hoogbouw wordt de skyline ingrijpend gewijzigd, momenteel gaat de huidige bebouwing nog schuil achter voorliggende panden met tenminste de suggestie van een buitengebied. Na realisatie is de woonomgeving veranderd in een stedelijk gebied met hoogbouw
4. Hierdoor zal ons woongenot afnemen.
 - > REACTIE op de inspraakreactie: Erkend wordt door B&W dat door de realisatie van het nieuwbouwplan voor een aantal omwonenden het uitzicht veranderd. Vervolgens wordt het uitgangspunt in de planopzet gememoreerd en wordt ingegaan op de uitwerking van het plan en de inspanning die gedaan wordt om het zicht op de nieuwe woonblokken te beperken en de nieuwe bebouwing in dit gebied stedenbouwkundig op een goede manier in te passen. Er wordt hierbij volledig voorbijgegaan aan onze bezwaren. Wij hebben geen behoefte aan een belemmering van ons uitzicht en het stoort ons in hoge mate dat het verdwijnen van het uitzicht vergoelikt wordt door te wijzen op het creëren van een groenstrook die doorloopt tot aan de Nicolaas Beetsstraat tussen twee "blokjes" woningen. Feit is dat juist het oprichten van deze "blokjes" de zichruimte die er nu is volledig wegneemt.

Vervolgens wordt door B&W nog uitgebreid ingegaan op de behoefte aan seniorenwoningen. "Het biedt bewoners van De Blokken en de Rijssensestraat de mogelijkheid om nu of in de toekomst in de eigen buurt te blijven wonen in een passende moderne woning." Dit is een onterechte diskwalificatie van de kwaliteit en leefbaarheid van onze eigen woning. Los van de kennelijke behoefte aan seniorenwoningen gaat het niet aan dat B&W de genoemde geciteerde uitspraak doet, immers (een overweging tot) koop en/of toewijzing van een woning in het genoemde gebied is een private zaak, tenzij de Gemeente Hellendoorn met (betrokken) partijen afspraken heeft gemaakt die tot dusver niet openbaar zijn gemaakt.

Samenvattend:

Wij handhaven de eerder door ons ingebrachte bezwaren en vinden de reactie van B&W onvoldoende, er wordt niet echt ingegaan op onze bezwaren maar voortdurend doorgeargumenteed waarom het ingediende plan zo fantastisch is. Het is inmiddels eerder regel dan uitzondering dat B&W in ingebrachte reacties geen aanleiding zien om een ingediend plan te wijzigen en vervolgens alles

maar ongegrond verklaart tot meerdere glorie van de plannenmakers en vervolgens er maar op vertrouwd dat de burger begrip heeft voor de opzet en bedoeling van het plan en zijn eigen belang daarmee op zij zet.

Gaarne verzoeken wij u alsnog met de ingebrachte bezwaren en onze reactie daarop rekening te houden.

Beoordeling ad 1 en ad 2.

Onder verwijzing naar de als bijlage bijgevoegde "Inspraaknotitie Westzone De Blokken", worden er door genoemde appellanten geen nieuwe feiten ingebracht.

In punt 3 van de ingediende zienswijze attenderen de indieners er op dat door de "hoogbouw" de skyline ingrijpend wordt gewijzigd. Er is echter nadrukkelijk geen sprake van hoogbouw. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving qua volume, bouwhoogte en kapvorm. Niet ontkend wordt dat door de bouw van nieuwe woningen aan de Rijssensestraat het uitzicht voor de betrokken bewoners verandert. Wij willen echter benadrukken dat er in de planvorming voor bebouwing van het gebied, na afbraak van de thans nog aanwezige seniorenwoningen, in het kader van het Wop (= het Wijk ontwikkelingsplan) De Blokken een totaalafweging is gemaakt, waarbij de nieuwe bebouwing op een zo zorgvuldig mogelijke manier is ingepast in de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Voor wat betreft het verlies aan uitzicht, merken wij verder op dat - blijkens constante jurisprudentie - niemand recht heeft op blijvend uitzicht over andermans gronden, tenzij dat recht juridisch is vastgelegd door bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid of anderszins.

Als iemand van mening is dat zijn of haar bezit door een verandering van het planologisch regime in waarde daalt, dan kan men, los van deze planologische procedure, een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij ons college van Burgemeester en Wethouders. Een dergelijk verzoek wordt afgewikkeld via een met de nodige rechtswaARBorgen omklede procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009" op basis van een advies van een van de gemeente onafhankelijk, deskundig bureau. Tegen een besluit van Burgemeester en Wethouders omtrent het al dan niet vergoeden van planschade, staat de mogelijkheid open daartegen een bezwaarschrift in te dienen bij ons college van B&W. Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kan men beroep aantekenen bij de Rechtbank Almelo, Sector Bestuursrecht. Tegen de beslissing van de Rechtbank Almelo kan men tot slot hoger beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie: wij adviseren u de onder 1. en 2. genoemde zienswijzen ongegrond te verklaren.

3. Inspreker 3 (09ink08103).

Hiermede maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Zuid" punt 5.3 wijkvernieuwingsplan westzone

1. De geplande hoogbouw van de appartementen en de op de rooilijn te bouwen 4 halfvrijstaande woningen zullen ons vrije uitzicht ernstig verstoren en onze woning in waarde doen dalen.
2. Bovendien heeft dit tot gevolg: parkeeroverlast en privacyverlies.

Gaarne verzoeken wij u met bovengenoemde bezwaren rekening te houden.

Beoordeling ad 3.

Voor de becommentariëring van de zienswijze van inspreker 3, verwijzen wij naar ons hiervoor uiteengezette commentaar onder ad 1 en ad 2 op de zienswijzen van inspreker 1 en inspreker 2.

Aansluitend merken wij op dat de parkeerdruk ter plaatse nagenoeg niet toeneemt omdat er bij de vier geprojecteerde woningen aan de Rijssensestraat op het eigen terrein kan worden geparkeerd. Voor de geplande appartementen die worden ontsloten vanaf de Nicolaas Beetsstraat worden parkeervoorzieningen op de achterterreinen aangelegd.

Conclusie: wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Inspreker 4 (09ink07519).

Op 6 oktober hebben wij het bestemmingsplan Nijverdal-Zuid ingezien welke momenteel ter inzage ligt.

Wij hebben moeten constateren dat onze plannen voor de locatie Bergleidingweg 25 hierin niet verwerkt zijn. Derhalve dienen wij hierbij de volgende zienswijze in. Voor deze locatie zijn wij sinds 2008 in gesprek met de gemeente om op deze locatie 2 halfvrijstaande en een vrijstaande woning te realiseren. Deze plannen zijn reeds welstandstechnisch goedgekeurd. Tevens is door de gemeente een akkoord gegeven voor de ontwikkeling op deze locatie in relatie tot het woningcontingent.

Tevens is er voor rekening van ons door de gemeente opdracht gegeven aan Bügel Hajema om voor de locatie Bergleiding 25 en 27 een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is conceptueel opgesteld en vervolgens definitief gemaakt. Echter is deze nimmer gebruikt om een voorontwerpbestemmingsplan voor de hoek Bergleidingweg/Potgieterstraat ter visie te leggen, daar dit schijnbaar is achterhaald door het plan Nijverdal-Zuid. Tevens is er door de gemeente een exploitatieberekening van het gebied opgesteld waarin de woningen zijn weergegeven.

Onze plannen zijn in het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal-Zuid echter niet meegenomen. Navraag van onze zijde hierover leerde dat dit was vanwege het klaarblijkelijk ontbreken van een ondertekende planschade- en exploitatieovereenkomst met betrekking tot de locatie Bergleidingweg 25 te Nijverdal. Deze overeenkomsten zijn in januari 2009 aan ons verzonden, echter waren deze nog niet ondertekend door beide partijen. Het bevreemde ons derhalve dat ten eerste de voornoemde locatie in het geheel niet ter visie is gelegd, ten tweede dat dit onderdeel werd van een groter gebied en ten derde dat onze plannen hier dan ook nog niet in mee zijn genomen. Dit alles zonder dat wij hiervan in kennis zijn gesteld.

In de tussentijd zijn er contacten geweest met gemeente-ambtenaren inzake de exploitatieovereenkomst. Inhoudelijk zijn hiervan zaken besproken welke aangepast zullen worden in de genoemde overeenkomst en welke vervolgens door beide partijen ondertekend zal worden. Wij hebben deze aangepaste overeenkomst tot op heden nog niet mogen ontvangen.

Op grond van bovenstaande dienen wij hierbij onze zienswijzen in en verzoeken u alsnog het bestemmingsplan Nijverdal-Zuid aan te passen zodat deze de ontwikkeling voor de locatie Bergleidingweg 25 niet meer in de weg staat.

Ter verduidelijking hebben wij hiertoe de exploitatietekening van de gemeente alsmede de bouwtekening van de 3 woningen toegevoegd. De ruimtelijke onderbouwing voor de locatie hoek Bergleidingweg/Potgieterstraat is reeds in uw bezit.

Wij menen onze zienswijze hiermee voldoende te hebben verduidelijkt, echter zijn wij gaarne bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Graag ontvangen wij van u een schriftelijk ontvangstbewijs van deze zienswijze en zien de aanpassing met belangstelling tegemoet.

Beoordeling ad 4.

Inmiddels is er een planschade- en exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en inspreker 4 waardoor er niet langer een beletsel is om de voorgestane planologische ontwikkeling in het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" op te nemen. Met de onderhavige woningen is rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Conclusie: wij adviseren u - gelet op de alsnog afgesloten planschade- en exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en het onderhavige aannemersbedrijf - om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het alsnog positief bestemmen van een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning en een woning van het type "twee-onder-één kap" op het perceel Bergleidingweg 25 te Nijverdal.

Een en ander zal geregeld worden door op de verbeelding (=plankaart) te vermelden dat er ter plekke maximaal 3 wooneenheden, waarvan 1 ter vervanging, gebouwd mogen worden.

5. Inspreker 5 (09ink08249).

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-zuid". De reden waarom wij een zienswijze indienen is het gegeven dat op een deel van ons perceel de woonbestemming verdwijnt en er een verkeers- en verblijfsbestemming voor terugkomt. Hiertegen hebben wij ernstige bedenkingen. Het betekent namelijk een ingrijpende inbreuk op onze (gebruiks)eigendomsrechten en een ernstige belemmering op ons woongenot. Bij een doorgang van het bestemmingsplan zullen de gebruiksmogelijkheden van ons perceel op een onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Wij hechten sterk aan de huidige ruimte naast onze woning. Deze ruimte was indertijd doorslaggevend om deze woning te kopen. Ondanks dat de woning toen in slechte staat verkeerde en we haar totaal moesten renoveren wat we inmiddels gedaan hebben. Deze volledige ruimte met afscheiding naast de woning is voor ons essentieel voor het tijdelijk parkeren van de auto, de boottrailer en de vouwwagen. Doorgang van het bestemmingsplan zal betekenen dat wij een deel van ons perceel Potgieterstraat 14a zullen kwijtraken en dat de inrichting c.q. het wegprofiel van de Bilderdijkstraat zal veranderen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat een deel van ons eigendom met een breedte van 1,40 m¹ en over de volle diepte wordt ingericht als openbare ruimte, Wanneer de ruimte naast onze woning 1,40 m¹ kleiner wordt zijn we niet meer in staat om ter plekke een auto te stallen en worden wij in de uitoefening van onze hobby's beperkt. Als wij van te voren hadden geweten dat de gemeente een deel van ons perceel wil hebben, dan waren wij nooit tot koop overgegaan. Sinds wij de woning bezitten hebben wij aanzienlijke investeringen gepleegd ter vergroting van het woongenot. Nu dreigt het opgebouwde woongenot teniet te worden gedaan en gaan wij directe (plan)schade leiden.

Het college refereert aan het vastgestelde stedenbouwkundig plan en wenst hiervan niet af te wijken. Wij zijn van oordeel dat het college te rigide vasthoudt aan het stedenbouwkundig plan waarbij er op geen enkele wijze rekening gehouden wordt met onze individuele belangen. Het strikt naleven van het stedenbouwkundige plan is onevenredig nadelig voor ons. Het straatprofiel kan worden gewijzigd zonder dat dit de stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen aantast. Enkele alternatieven hebben we in het verleden aangedragen maar zijn door het college terzijde geschoven met de enkele argumentatie dat het stedenbouwkundig plan leidend is. In onze visie miskent het college onze individuele belangen. Het is duidelijk dat het voornemen voor ons ingrijpend is en in het onderhavige geval als onevenredig kan worden gekwalificeerd. Een echt dringende noodzaak om een deel van onze grond te bestemmen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden is er niet.

In de toelichting van het bestemmingsplan (i.c. paragraaf 9.2) staat dat door aanpassing van de straatprofielen en de aankoop van grond zo beperkt mogelijk wordt gehouden. In onze situatie is volgens ons daar geen sprake van. In de toelichting staat dat bij andere percelen wel straatprofielen zijn aangepast zodat minder tuinoppervlak van de bewoners hoeft te worden aangekocht of terugverkregen. Het betreft hier het deel van de Bilderdijkstraat dat is gelegen aan de oostelijke kant van de Potgieterstraat. Wij merken op dat vanaf de Albert Verweystraat gezien de situatie aan de Bilderdijkstraat feitelijk hetzelfde is. Voor het deel oostelijk van de Potgieterstraat is het straatprofiel dus wel aangepast maar bij ons niet. Onzes inziens wordt hier met twee maten gemeten. Onze situatie is qua feitelijke omstandigheden vergelijkbaar met het deel oostelijk van de Potgieterstraat. Er is dan ook sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel

Verder achten wij van belang dat wij een stuk van ons eigendom dreigen kwijt te raken omdat de straat niet breed genoeg zou zijn. De hierdoor verkregen ruimte wordt na aanleg voor een groot deel ten gunste aangewend van het perceel Potgieterstraat 16 welke de woningstichting (de eigenaar van Potgieterstraat16) voornemens is te

verkopen en hierdoor een hogere opbrengst zal generen. Het voorgestelde wegprofiel van 11,40 m¹ kan volgens ons probleemloos aansluitend aan ons eigendom worden uitgevoerd waardoor er nog een ruimte van 0,60 m¹ voor groen en beplanting naast de woning Potgietenstraat 16 kan worden bestemd. Wij vragen ons af waarom wij grond moeten inleveren en de woningstichting er grond bij krijgt.

In de wijkvisie van 29 oktober 2007 staat getekend dat de woningen met de zijgevel grenzend aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat in de toekomst voor verkoop in aanmerking komen. Het zou onterecht zijn als bij de verdeling van de ruimte voor groen in het straatbeeld de woningen aan de zuidzijde er grond bij krijgen, terwijl de noordzijde moet inleveren. De 7 nog niet verkochte woningen van de woningstichting zouden door dit plan in attractiviteit en waarde stijgen. Dit ten koste van ± 28 woningen van zowel huurders als eigenaren (10) aan de noordzijde van de Bilderdijkstraat. Dit zijn bewoners die gebruik maken van de ruimte aan de voorzijde en zijkant van hun woning voor hun tuin. Zoals het plan nu wordt voorgesteld dient het niet het algemene belang van de bewoners maar dat van de woningstichting.

De stedenbouwkundige opzet wordt met het handhaven van de huidige situatie niet op een aanvaardbare wijze aangetast. Kortom, er is geen planologische noodzaak om de verkeers- en verblijfsbestemming te veranderen. Zeker niet gelet op onze belangen.

In onze optiek moet een gemeente pas als uiterste middel overgaan tot het verkrijgen van grond. In ons geval is er geen directe noodzaak om de woonbestemming op een deel van het perceel eraf te halen. Er zijn mogelijkheden om zonder ingrijpende inbreuk op ons eigendom een situatie te creëren die vanuit ruimtelijk oogpunt ook redelijkerwijs acceptabel is. In het voetspoor van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State merken wij op dat indien door verwezenlijking van alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren hiervoor gekozen dient te worden.

Het heeft onze duidelijke voorkeur om op korte termijn met het college overleg te voeren om te bekijken of er niet alsnog een oplossing bereikt kan worden zonder aantasting van ons eigendom. Een voorbeeld van een denkbaar alternatief is als bijlage bijgevoegd. Wij verzoeken het college hierbij dan ook expliciet om voor de vaststelling van het bestemmingsplan met ons te overleggen. Wij hopen dat u aan onze zienswijze tegemoet komt en het bestemmingsplan zal aanpassen.

- Beschrijving alternatief voor situatie Potgietenstraat 14a

Het huidige weg/parkeerprofiel is tussen beide gevels maar liefst 11,25 m¹ breed en laat ongeveer 75 cm (gemeente)groen tussen gevel van huisnr. 16 en de verharding. Het nieuw voorgestelde wegprofiel is 11,40 m¹ breed en past dus volgens ons best aansluitend aan ons perceel. Er blijft dan zelfs nog 60 cm grond over voor gemeentelijk groen of gevelbegroeiing. Er hoeft dan geen grond van particulieren verworven te worden. Ook de percelen/voortuinen van de woningstichting aan de noordzijde hoeven niet te worden ingekort. De enige gedupeerden zijn de twee percelen aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat tussen Jan Luyken- en Roemer Visscherstraat, die een gedeelte van hun perceel moeten afstaan.

Indien deze voorstelling niet mogelijk is voor het gedeelte van de Bilderdijkstraat tussen Ten Katestraat en Potgietenstraat, dan kan het altijd nog wel voor het gedeelte tussen Potgietenstraat en A. Verweystraat. De twee percelen die op dit gedeelte aan de zuidzijde staan hebben de grens langs de gevel lopen. Tevens hebben deze huizen tussen huis en schuur een hoge gemetselde afscheiding waardoor de achtertuin niet doorloopt in de ruimte naast het huis. Deze bewoners maken dan ook geen gebruik van de ruimte naast hun huis. De bewoner van Potgietenstraat 16 parkeert, zoals in de plantekening aangegeven, achter zijn huis via de tuindeuren. Hetzelfde staat aangegeven op de tekening voor A. Verweystraat 1. Alleen heeft deze bewoner helemaal geen auto. Op diezelfde plantekening staat ook achter onze tuindeuren een parkeerplaats op eigen grond getekend. Deze is in de voorgestelde situatie ondenkbaar aangezien de overgebleven ruimte tussen schuur en buitenzijde schutting dan nog slechts 4,60 m.

bedraagt wat te kort is voor een parkeerplek. Deze moet toch wel 5,50 m. lang zijn om ook nog voor of achter de auto langs te kunnen lopen. Om nog maar niet te spreken over de naar binnen scharnierende tuindeuren die voor het in- en uitrijden ook zeker 1 meter van de ruimte in beslag nemen.

Deze misrekening in de beschikbare parkeerplaatsen biedt direct een tweede alternatief voor de situatie rond ons perceel. Zoals uit bovenstaande blijkt is het niet mogelijk om een parkeerplaats op eigen grond te hebben als er meer dan 0,5 m¹ van ons perceel wordt afgenomen. Om dit te voorkomen zou bijvoorbeeld de twee langsparkeerplaatsen aan onze zijde van de straat kunnen komen te vervallen. Een van de beide parkeerplaatsen wordt dan gecompenseerd door het behoud van de parkeerplaats op eigen grond op nr. 14a. Voor de andere parkeerplaats zou ruimte zijn, schuin aan de overzijde, op de plaats waar nu de stallingsplaats voor afvalcontainers staat getekend. Deze afvalcontainers zouden namelijk gemakkelijk in een rij langs onze schutting kunnen staan. Zoals dit momenteel ook al gebeurt. De beide bomen kunnen blijven staan of iets verder naar het westen geplaatst kunnen worden. Aan de andere zijde van de oprit van Bilderdijkstraat 83. De bomen nabij de kruising Bilderdijkstraat-Potgieterstraat lijken enigszins overbodig aangezien er aan de zuidzijde een reeds bestaande boom behouden blijft. Aan de noordzijde staat ook een jonge reeds bestaande boom op de hoek welke niet op tekening staat. Vanzelfsprekend zijn wij bereid verder mee te denken in oplossingen voor het realiseren van het door de projectgroep gewenste groene straatbeeld ten aanzien van onze directe omgeving.

Het aantal parkeerplekken aan de voorzijde / de Potgieterstraat wordt in de plannen fors uitgebreid van 11 naar 22 stuks. Voor de laatste 8 (langs)parkeerplaatsen wordt een verspringing van de weg-as van 1,80m¹ ten opzichte van de huidige situatie gemaakt om voortuinen te behouden. Als dit in de Potgieterstraat mogelijk is, kan deze mogelijkheid voor het gedeelte van de Bilderdijkstraat tussen Potgieterstraat en A. Verweystraat een oplossing bieden om ongewenst verwerven van privégrond te voorkomen.

Beoordeling ad 5.

Na een beschouwing van de situatie ter plaatse zijn wij tot de conclusie gekomen dat een aankoop door de gemeente van een gedeelte van de zijtuin van inspreker 5 niet de gewenste toename van de parkeercapaciteit op deze locatie oplevert.

Een aandachtspunt is nog wel dat er bij de toegang rond de nieuw te planten boom voldoende ruimte voor voetgangers blijft/komt, wellicht via een inpassing van de boomspiegel in het voetpad. Ook moet er een afspraak worden gemaakt voor het leggen van kabels en leidingen, mogelijk via een recht van opstal, in de tuin van inspreker 5 dan wel anderszins. Hier zal tijdig contact over worden opgenomen met inspreker 5 om te komen tot goede afspraken hierover.

Conclusie: wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan vast te stellen in afwijking van het tervisie gelegde ontwerpbestemmingsplan in die zin dat de bestemming "Wonen" bij het perceel Potgieterstraat 14a gelijk wordt getrokken met de perceelsgrens (= de eigendomsgrens). In de praktijk betekent dit dat de bestemming "Wonen" op de plankaart circa 1,40 m¹ in zuidelijk richting wordt opgeschoven.

Bij perceel Brederodestraat 14 geldt een soortgelijke situatie als bij het perceel van inspreker 5. Wij zijn momenteel in onderhandeling met de bewoners van perceel Brederodestraat 14 over een aankoop van een deel van hun perceel. Komen wij er met de bewoners in onderling overleg onverhoopt niet uit, dan stellen wij u – gelet op het in acht te nemen gelijkheidsbeginsel – voor om voor dit perceel een zelfde ambtshalve wijziging ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te brengen als bij het perceel van inspreker 5. Die wijziging houdt dan in dat ook hier de bestemming "Wonen" gelijk wordt getrokken met de kadastrale perceelsgrens (= de eigendomsgrens).

Voor wat betreft kabels en leidingen alsmede voor wat betreft het planten van een nieuwe boom geldt hetzelfde als verwoord bij ons commentaar op de situatie bij inspreker 5.

**6. Inspreker 6 (09ink08278) namens:
cliënten a t/m c**

Beoordeling/commentaar ad 6

Op basis van al geruime tijd durende gesprekken zijn er afspraken gemaakt met cliënten a tot en met c, op grond waarvan de onderhavige zienswijze inmiddels is ingetrokken.

Wij hebben op basis van deze afspraken toegezegd dat wij bereid zijn om u als raad een voorstel te doen om het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" vast te stellen in afwijking van het tervisie gelegde ontwerpbestemmingsplan door middel van het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid (wijzigen van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Wonen") voor maximaal 8 extra woningen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie L, nummers 2366, 475, 461 en 5138.

Voor deze 8 extra woningen is geen hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk aangezien deze niet zullen worden geprojecteerd binnen een wettelijke geluidszone.

Als voorwaarden voor de opname van deze wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij opgenomen:

- a. dat een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan dient te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- b. dat de hiervoor genoemde initiatiefnemers zelf zorg dragen voor een adequate ontsluiting van deze percelen – conform de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening c.a. - via de Wilhelminadwarsweg en voor een noodontsluiting (ingeval van calamiteiten) via de ontsluitingsweg naar de Mensinkweg, die in eigendom toebehoort aan cliënt c;
- c. dat beide hiervoor omschreven verzoeken om een bouwvergunning eerste fase alsmede de ingediende zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" worden ingetrokken.

Op basis van deze afspraken zijn inmiddels zowel beide bouwaanvragen als de uiteengezette zienswijze ingetrokken. De zienswijze behoeft dus inhoudelijk niet meer door ons becommentarieerd te worden.

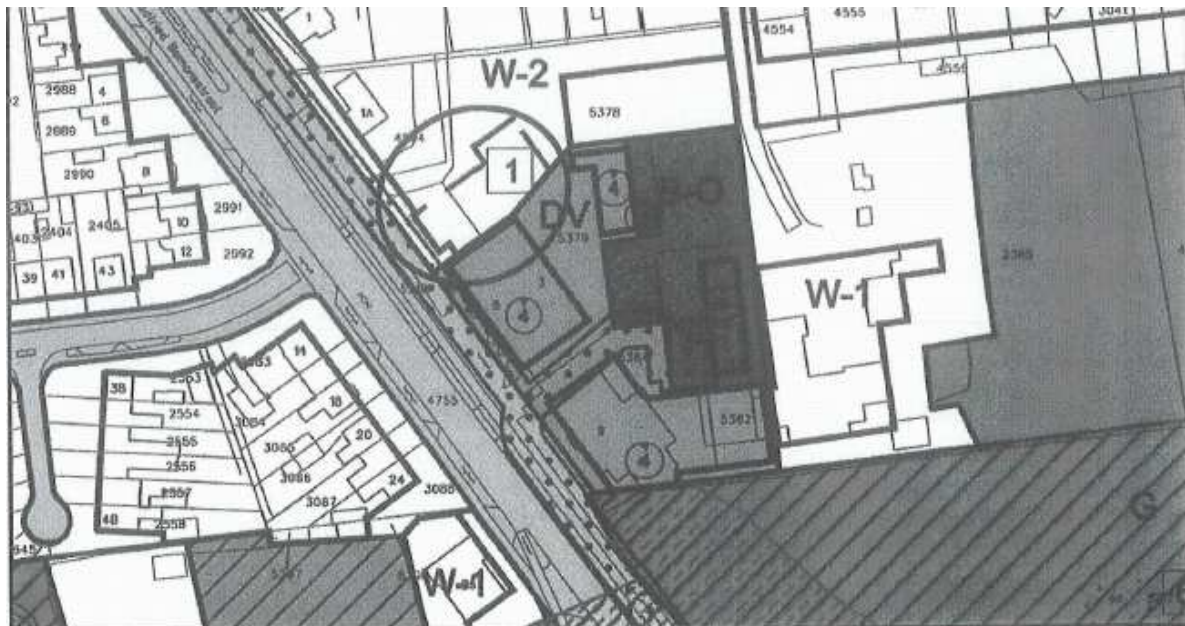
Conclusie.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor het bestemmingsplan Nijverdal-Zuid ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het tervisie gelegde ontwerpbestemmingsplan vast te stellen in die zin dat op de plankaart en in de regels behorende bij het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Wonen" voor maximaal 8 extra woningen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie L, nummers 2366, 475, 461 en 5138. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan niet eerder gebruik wordt gemaakt dan nadat is voldaan aan de hiervoor onder a. en b. uiteengezette randvoorwaarden.

7. Inspreker 7 namens cliënt d (09ink08243).

Namens cliënt d, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Vanaf zaterdag 26 September jl. ligt gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Zuid ter inzage en is het gepubliceerd op de gemeentelijke website. In dit ontwerpplan is, overeenkomstig een besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn d.d. 2 juni 2009, een woonbestemming opgenomen voor het aangrenzende (onbebouwde) perceel ten zuidoosten van het perceel Godfried Bomansstraat 1a. Aan het beoogde bouwperceel is door de gemeente reeds een voorlopig huisnummer 1b toegekend. Zie onderstaande uitsnede van de ontwerpplankaart, waarop de betreffende woonbestemming blauw omcirkeld is weergegeven.



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan Nijverdal-Zuid

Cliënt d kan zich pertinent niet vinden in uw voornemen aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen. Hieronder zal dit worden toegelicht.

Cliënt d is sinds 2001 eigenaar van het perceel met opstallen Godfried Bomansstraat 1a te Hellendoorn. Deze woning is sindsdien door hem volledig gerenoveerd, vergroot en gemoderniseerd. Destijds is het perceel door hem met behulp van een deskundige aankoopmakelaar (Levite Makelaars BV uit Nijverdal) aangekocht bij Krikken Makelaardij uit Nijverdal. De aankoop werd verricht op basis van bij Krikken Makelaardij en bij de gemeente Hellendoorn verkregen informatie over de planologische mogelijkheden van zowel het perceel Godfried Bomansstraat 1a als van de belendende percelen, welke informatie o.a. is verwoord in het betreffende taxatierapport van Levite d.d. 20 februari 2001: letterlijk wordt hierin vermeld dat er - onder het kopje "toekomstige planologische ontwikkelingen" - , op basis van bij de de gemeente Hellendoorn op 20 februari 2001 nogmaals verkregen informatie, geen bestemmingsplanwijzigingen zijn te verwachten: de op het perceel van het voormalig Gemeentelijk Energiebedrijf rustende bestemming "Nutsbedrijven" blijft gewoon gehandhaafd...

Deze meermalen geuite gemeentelijke toezeggingen (richting Krikken Makelaardij en richting Levite Makelaars) waren voor cliënt d die prijs stelt op privacy, ruimte, rust en groen, van doorslaggevend belang ten aanzien van de aankoop van het perceel met opstallen Godfried Bomansstraat 1a te Hellendoorn.

Des te meer bevreemdend is het dat in het bovengenoemde collegebesluit d.d. 2 juni 2009 (waarop zoals gezegd voor dit beoogde bouwperceel het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal-Zuid is gebaseerd) wordt verwezen naar een brief van hetzelfde college d.d. 14 juli 2000, waarin aan Koopman Tubbergen Beheer BV - waarschijnlijk in ruil voor de medewerking van eigenaar Koopman Tubbergen Beheer BV aan de tijdelijke plaatsing van units voor kinderopvang op ditzelfde perceel - de principe-medewerking wordt uitgesproken voor de bouw van een woning op het voormalige Edon-terrein....

Dit kan toch niet waar zijn? Als dit destijds bekend was geweest bij cliënt d, om welke informatie zowel Krikken Makelaardij als Levite Makelaars BV notabene bij uw deskundige en daartoe bevoegde gemeentemedewerkers hebben verzocht, was het perceel met opstallen nimmer door hem aangekocht. Het gaat niet op om dit gemeentelijke falen nu middels een planschadevergoeding op cliënt d af te wentelen, want - enigszins gechargeerd gezegd - daar zit cliënt d helemaal niet op te wachten. Cliënt d kent de hoogste prioriteit toe aan woongenot, waarvoor aspecten als groen, rust,

ruimte en privacy van doorslaggevend belang zijn en om welke redenen hij destijds zoals gezegd zijn huidige perceel heeft aangekocht.

Bovendien behelst de brief d.d. 14 juli 2000 aan Koopman Tubbergen Beheer BV slechts een principetoezegging (oftewel geen harde toezegging), reden waarom u de aanvraag te allen tijde zonder vooringenomenheid dient te beoordelen en te toetsen aan de heersende regelgeving. Dit impliceert dat, indien zou blijken dat een ingediende aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van een woning op het betreffende perceel Godfried Bomansstraat 1b, op een of meer aspecten in strijd is met heersende regelgeving, de gedane principe-toezegging opnieuw tegen het licht moet worden gehouden en zelfs moet worden herroepen.

Dit is niet gebeurd, wat gezien het feit dat de ingediende aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van een woning op het perceel Godfried Bomansstraat 1b op meerdere onderdelen in strijd is met heersende wet- en regelgeving niet alleen erg wrang is, maar vooral erg onzorgvuldig.

Zo wordt ten zeerste betwijfeld of voor een woning op de nu beoogde locatie hogere grenswaarden kunnen worden verleend: de Godfried Bomansstraat is immers de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg (verbinding centrum met de Rijssensestraat), met veel vrachtverkeer. Elke onderzoek daartoe ontbreekt, waardoor er alleen al uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening absoluut niet zomaar een woonrecht op deze locatie mag worden gelegd. Daarnaast ontbreekt de stedenbouwkundige onderbouwing. Er staat vermeld "dat bij de ontwikkeling van het bouwplan aansluiting is gezocht bij het karakter en korrelgrootte van de bestaande woonbebouwing in de directe omgeving, waardoor de open ruimte in de straatwand op een goede manier wordt ingevuld met een passende bebouwing". Alsof het een gemeentelijk streven is om open ruimten in de straatwand op te vullen!! De gemeente Hellendoorn zou juist blij moeten zijn met dergelijke onderbrekingen in het straatbeeld, die zorgen voor afwisseling en doorkijkjes. Bovendien staan er diverse mooie en hoge houtopstanden op het perceel, waardoor het geheel een groene uitstraling heeft. Nergens is echter een flora/fauna onderzoek overlegd, terwijl er op de bouwlocatie (beschermde) vleermuizen en zelfs een steenmarter gehuisvest zijn! Zoals u bekend zal zijn is het verboden een steenmarter te vangen of te doden; ook is het niet toegestaan hun verblijfplaats te verstoren of te beschadigen.

Vervolgens dan het cluster aan dienstverlenende bedrijven zoals gevestigd aan de Godfried Bomansstraat 3-5 en het nutsbedrijf (gasreducerstation) aan de Godfried Bomansstraat 5b. In strijd met elke vorm van goede ruimtelijke ordening en milieuregelgeving (o.a. zoals aangegeven in de ook door de gemeente Hellendoorn gehanteerde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering") gelden er voor categorie 1 en -2 bedrijven richtafstanden van 10 respectievelijke 30 meter. Dit zijn afstanden die moeten worden aangehouden tussen de bouwvlakken; het kan dan toch niet waar zijn dat het bouwvlak van het beoogde woonperceel Godfried Bomansstraat 1b grenst (!!!) aan het bouwvlak waarop zakelijke dienstverlening is toegestaan, terwijl ook de afstand tot aan het bouwvlak waarop de bestemming Bedrijf - Openbaar nut is gelegd ruim minder dan de vereiste 30 meter bedraagt!

Ook is het bevreemdend dat op een perceel, waar notabene een gasleiding voorlangs loopt en waardoorheen meerdere kabels en leidingen van nutsbedrijven lopen, zonder verklaring van geen bezwaar van deze bedrijven een woonbestemming wordt toegekend.

Tenslotte de beoogde kap/verplaatsing van de bomen op het beoogde bouwperceel: de gemeente Hellendoorn zegt waarde te hechten aan bomen, vooral als het inlandse soorten als eiken betreft. Hoe valt dan te verklaren dat een eik met een diameter van 30 cm zomaar - en blijkbaar ook nog zonder maar enige vorm van compensatie - gekapt mag worden, terwijl er daarnaast geen enkel fundamenteel onderzoek ten grondslag is gelegd aan uw eis dat "een eik met een diameter van 60 cm verplant wordt". Dit is simpelweg niet mogelijk; deze prachtige boom legt ongetwijfeld het loodje en iedereen ziet het vooraf aankomen; toch steekt de gemeente Hellendoorn haar kop in het zand en werkt ze mee aan de toekenning van een bouwvlak op de locatie. Dit is aan geen enkele burger te verkopen en schept een enorm precedent.

De conclusie die door dit alles getrokken dient te worden is dat de toekenning van een woonbestemming aan het perceel Godfried Bomansstraat 1b te Nijverdal prematuur is geschied, op een zeer onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en niet gebaseerd is op de juiste gronden.

Bovendien is de vereiste onderbouwing op diverse onderdelen gebrekkig, onjuist en in strijd met heersende wet- en regelgeving.

Gevraagd wordt dan ook alsnog af te zien van de toekenning van een woonbestemming aan dit perceel. Bovendien wordt u gevraagd het college te verzoeken de op 14 juli 2000 aan Koopman Tubbergen Beheer BV gedane principe-toezegging opnieuw tegen het licht te houden en als gevolg daarvan te herroepen.

Beoordeling ad 7.

Toezegging

Bij de gemeente is kennelijk op 20 februari 2001 geïnformeerd naar de toekomstige planologische ontwikkelingen rondom het perceel Godfried Bomanstraat 1a. Uit nader archiefonderzoek is gebleken dat wij ons op 14 juli 2000 in principe bereid hebben verklaard om medewerking te verlenen aan plannen voor de bouw van een woning naast de woning op het perceel Godfried Bomansstraat 1a. Of deze informatie destijds al dan niet op de juiste wijze is verstrekt aan cliënt d is op dit moment niet meer te achterhalen. Het vorenstaande neemt evenwel niet weg dat een definitieve beoordeling aan de hand van een concreet bouwplan nu pas voorligt. Ruimtelijke inzichten zijn altijd momentopnamen die aan verandering onderhevig kunnen zijn.

Wij zijn van mening dat het onderhavige bouwplan uit stedenbouwkundig/ruimtelijke overwegingen op deze locatie onder voorwaarden acceptabel is.

De commissie grondgebied heeft op 24 juni 2009 ingestemd met het verlenen van planologische medewerking aan dit bouwplan.

De ruimtelijke onderbouwing hiervoor is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Als cliënt d van mening is dat zijn bezit door de onderhavige verandering van het planologisch regime in waarde daalt, dan kan hij, los van deze planologische procedure, een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij ons college van Burgemeester en Wethouders. Een dergelijk verzoek wordt afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009" op basis van een advies van een van de gemeente onafhankelijk, deskundig bureau. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders omtrent het al dan niet vergoeden van planschade, staat de mogelijkheid open daartegen een bezwaarschrift in te dienen bij ons college van B&W. Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kan men beroep aantekenen bij de Rechtbank Almelo, Sector Bestuursrecht. Tegen de beslissing van de Rechtbank Almelo kan met tot slot hoger beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Betwijfeld wordt of voor de nieuwe woning een hogere grenswaarde kan worden verleend ten aanzien van het wegverkeerslawaai. Gesteld wordt ook dat onderzoek hiernaar ontbreekt. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal-Zuid is in hoofdstuk 7.1 nader ingegaan op het wegverkeerslawaai. Er is ook een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot het nu voorliggende nieuwbouwplan aan de Godfried Bomansstraat: in het betreffende onderzoeksrapport aangegeven als locatie 6. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van deze woning afgerond maximaal 53 dB bedraagt. Dat is een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde met 5 dB. De locatie betreft een open plaats tussen bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het gewenst de nieuw te realiseren woning in de rooilijn van de bestaande bebouwing te bouwen. Met deze motivering kunnen wij een hogere grenswaarde Wet geluidhinder verlenen.

Op grond van het vorenstaande adviseren wij u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Flora en fauna

Gesteld wordt dat er vlermuizen en een steenmarter leven op de betreffende locatie en er een flora- en fauna-onderzoek ontbreekt.

Cliënt d heeft inmiddels op 9 december 2009 (ingekomen onder nummer 09ink07321) een onderzoeksrapport bij ons ingediend van een door Bureau Eelerwoude te Goor verricht quickscan

Flora- en faunaonderzoek. Uit dit onderzoeksrapport blijkt dat er, uit een oogpunt van flora en fauna geen bezwaar is tegen de bouw van een woning op de locatie Godfried Bomansstraat 1b te Nijverdal.

Om die reden adviseren wij u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG

Door Ad Fontem B.V. wordt aangegeven dat er voor categorie 1 en 2 bedrijven afstanden genoemd worden van respectievelijk 10 en 30 meter tot woningen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Op zich is dit juist. Echter daarbij zijn twee aspecten van belang.

Ten eerste: de betreffende VNG-uitgave geeft aan dat wanneer er sprake is van een omgevingstype "gemengd gebied" de afstanden met 1 stap verlaagd kunnen worden. Dit komt dus voor categorie 1 en 2 bedrijven neer op een afstand van 0, respectievelijk 10 meter.

Ten tweede: het betreffen richtafstanden waarbij nadere aandacht noodzakelijk is.

De afstand tot de bestemming "Dienstverlening", waar categorie 1 bedrijven zijn toegestaan, is nul waardoor de woning positief bestemd kan worden. De afstand tot de bestemming "Bedrijf - Openbaar nut" is ruimschoots meer dan de richtafstand van 10 meter, waardoor dit geen belemmering oplevert. Overigens is voor dit plan door de gemeente Hellendoorn een advies aangevraagd bij de N.V. Nederlandse Gasunie alsmede bij de Regionale Brandweer Twente. Daarbij is rekening gehouden met zowel het ter plaatse aanwezige gasreducerstation als met de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding in de Godfried Bomansstraat. Zowel de Gasunie, als de Regionale Brandweer Twente hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Godfried Bomansstraat 1b in Nijverdal.

Op grond van het vorenstaande adviseren wij u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Kabels en leidingen

De kabelexploitanten hebben geen zienswijze ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan, dus mag er van worden uitgegaan dat zij geen problemen hebben met het toekennen een woonbestemming aan het perceel Godfried Bomansstraat 1b te Nijverdal. Kabels en leidingen kunnen bovendien zonedig verlegd worden.

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

Bomen

De benodigde kapvergunning is nog niet aangevraagd.

De boom met een diameter van 30 centimeter is een jonge boom met een scheve kroonvorm en staat op de plek waar de nieuw te bouwen woning is geprojecteerd. Deze boom heeft geen bijzondere waarde volgens de boomdeskundige van de gemeente Hellendoorn. Daarom hoeft deze boom na het kappen daarvan niet gecompenseerd te worden door elders een vergelijkbare boom te planten. Op grond daarvan zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de kap van de boom (op basis van een nog te verlenen kapvergunning) zodra er een bouwvergunning is verleend en het bouwplan gerealiseerd gaat worden. De belangen bij het behoud van deze boom wegen naar onze mening niet op tegen de belangen bij de realisatie van het bouwplan.

De boom met een diameter van 60 centimeter is een redelijk jong exemplaar met een mooie kroonvorm. De boom heeft op dit moment een goede en ruime standplaats. Uitgangspunt voor deze boom is dat deze in beginsel gehandhaafd dient te blijven op de huidige plek. In dat geval is echter de bouw van een woning op deze locatie niet mogelijk. Met een goede bodemvoorbereiding is het echter technisch en biologisch gezien mogelijk om deze boom te verplanten op een zodanige wijze dat die levensvatbaar blijft. Dit is beoordeeld door een terzake deskundige van de gemeente Hellendoorn. Verplaatsing van de boom naar een geschikte locatie elders op het betreffende perceel zal dan ook als voorwaarde in de vereiste kapvergunning worden opgenomen.

Op grond van het vorenstaande adviseren wij u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie:

Geadviseerd wordt de zienswijze van inspreker 7, namens cliënt d ongegrond te verklaren.

8. **Inspreker 8 (09ink08304).**
9. **Inspreker 9 (09ink08306).**
10. **Inspreker 10 (09ink08305).**
11. **Inspreker 11 (09ink08307).**
12. **Inspreker 12 (09ink08308).**
13. **Inspreker 13 (09ink8309).**
14. **Inspreker 14 (09ink08310).**
15. **Inspreker 15 (09ink08311).**

De zienswijzen van de genoemde insprekers zijn identiek en luiden als volgt:

Vanaf 26 September 2009 ligt gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal-Zuid ter inzage. In dit ontwerpplan is een woonbestemming opgenomen voor het aangrenzende onbebouwde perceel ten zuidoosten van het perceel Godfried Bomansstraat 1a. Wij kunnen ons niet vinden in uw voornemen aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen en wel om de volgende redenen. We hebben onze huidige woning gekocht om de ligging nabij het centrum. Een lekkere drukke straat met toch veel privacy. De straat is breed van opzet en hebben vanuit onze woning een mooie uitkijk op een stukje groen met prachtige bomen. Wat kun je je nog meer wensen bijna in het centrum van Nijverdal?

Nu het hertenkamp bebouwd dreigt te worden, zou laatste stukje groen in onze straat moeten verdwijnen? Op het perceel staan prachtige bomen en wij hebben daar eekhoorns, konijnen en vleermuizen waargenomen.

Wij hebben absoluut geen rekening gehouden met het feit, dat het perceeltje groen tegenover ons nog eens bebouwd zou worden.

Mocht het laatste stukje groen aan de Godfried Bomansstraat bebouwd worden, dan zal onze woning drastisch in waarde verminderen. Natuurlijk zijn wij op de hoogte om planschade te claimen, maar hier zitten we in feite niet op te wachten. Planschade is een tegemoetkoming in de schade die je lijdt, doch wij prefereren handhaving van de huidige waarde en optimaal woongenot.

Wij verzoeken u derhalve met klem af te zien van de toekenning van een woonbestemming aan dit perceel.

Beoordeling ad 8 tot en met 15.

Uitzicht/Privacy/verlies aan uitzicht.

Momenteel geldt ter plaatse het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Hellendoorn 1961, kom Nijverdal". Daarin heeft het perceel de bestemming " Openbare nutsbedrijven". Op gronden met deze bestemming mogen bij recht gebouwen worden opgericht, welke bestemd zijn voor bedrijven, die dienstbaar zijn aan het openbaar nut. Bebouwing is op de betreffende locatie dus ook nu al bij recht toegestaan zonder een mogelijkheid voor appellanten om daarvoor planschade te claimen, want voor die bebouwing is geen verandering van planologische regime noodzakelijk. Bij planschade gaat het altijd om een vergelijking van het bestaande planologische regime met het nieuwe/gewijzigde planologische regime.

Voor wat betreft het verlies aan uitzicht als gevolg van de bouw van een woning op het perceel Godfried Bomansstraat 1b, herhalen wij ons commentaar onder ad 1 en 2 op een soortgelijke zienswijze. Niemand heeft recht op blijvend uitzicht over andermans gronden tenzij dat recht juridisch is vastgelegd in bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid of anderszins.

Als iemand van mening is dat zijn of haar bezit door een verandering van het planologisch regime in waarde daalt, dan kan men, los van deze planologische procedure, een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij ons college van Burgemeester en Wethouders. Een dergelijk verzoek wordt afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009" op basis van een advies van een van de gemeente onafhankelijk, deskundig bureau. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders omtrent het al dan niet vergoeden van planschade, staat de mogelijkheid open daartegen een bezwaarschrift in te dienen bij ons college van B&W. Tegen de

beslissing op het bezwaarschrift kan men beroep aantekenen bij de Rechtbank Almelo, Sector Bestuursrecht. Tegen de beslissing van de Rechtbank Almelo kan met tot slot hoger beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij zijn van mening dat de belangen die gemeoid zijn met het realiseren van een woning op deze locatie, dienen te prevaleren boven de belangen van de omwonenden bij het onbebouwd laten van deze locatie en de aangehaalde argumenten ten aanzien van uitzicht/privacy/waardedaling.

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

Bebouwing hertenkamp.

De gemeente Hellendoorn heeft besloten tot aankoop van het hertenkamp over te gaan. Het is de bedoeling om het groen met waardevolle bomen te behouden met uitzondering van een invulling van een deel van deze locatie met een appartementengebouw. Het betreft daarbij de locatie waar in het verleden een villa heeft gestaan. Overigens kan hier pas gebouwd worden na het doorlopen van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Bomen

Ter plaatse staan 3 inlandse eiken met diameters van respectievelijk 30, 60 en 80 centimeter.

De boom met een diameter van 30 centimeter is een jonge boom met een scheve kroonvorm en staat op de plek waar de nieuw te bouwen woning is geprojecteerd. Deze boom heeft geen bijzondere waarde volgens de boomdeskundige van de gemeente Hellendoorn en hoeft daarom niet gecompenseerd te worden. Er zijn op voorhand geen bezwaren tegen de kap van de boom indien de bouwvergunning is verleend en het bouwplan gerealiseerd gaat worden. De belangen bij het behoud van deze boom wegen naar onze mening niet op tegen de belangen bij de realisatie van het bouwplan. De benodigde kapvergunning is nog niet aangevraagd.

De boom met een diameter van 60 centimeter is een redelijk jong exemplaar met een mooie kroonvorm. De boom heeft op dit moment een goede en ruime standplaats. Uitgangspunt voor deze boom is dat deze gehandhaafd blijft op de huidige plek. In dat geval is de bouw van een woning op deze locatie niet mogelijk. Met een goede bodemvoorbereiding is het echter mogelijk om deze boom te verplanten. Dit is beoordeeld door de boomdeskundige van de gemeente Hellendoorn. Verplaatsing van de boom naar een geschikte locatie elders op het betreffende perceel zal als voorwaarde in de vereiste kapvergunning worden opgenomen.

De boom met een diameter van 80 centimeter is een bijzonder fraaie en gezonde boom die waardevol is voor de omgeving. De boom heeft wel enigszins eenzijdige kroonontwikkeling door de aanwezigheid van een berk op het naastgelegen perceel. Uitgangspunt voor deze boom is dat deze gehandhaafd blijft op de huidige plek. Het ingediende bouwplan heeft niet tot gevolg dat de deze boom op deze plek moet verdwijnen.

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

Flora- en fauna-onderzoek.

Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij u naar ons commentaar onder ad 7 op de ingediende zienswijze van inspreker 7, namens cliënt d.

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

Conclusie:

Geadviseerd wordt de zienswijze nummers 8 tot en met 15 ongegrond te verklaren.

16. Inspreker 16 (09ink08379).

Via jullie website hebben wij vernomen dat het bestemmingsplan Nijverdal Zuid ingrijpend gaat veranderen, hetgeen ons enige bedenkingen heeft. Ons bezwaar berust op het perceel waarin het "hertenkamp" is gelegen (gedeelte tussen P.C. Stamstraat en Wilhelminadwarsweg / Mensinkweg).

U geeft aan in het ontwerp waarin u het gebied van het huidige "hertenkamp" (voormalig eigendom van Ten Cate) wilt wijzigen van industrieel naar woningbouw. Wij zijn al meer dan 20 jaar de beheerders over dit kamp waar wij tot ieders vreugde met veel passie voor de dieren zorgen. Elke dag komen er veel mensen en kinderen de dieren voeren en bewonderen. Dit stukje groen met de prachtige bomen mag toch wel tot een unieks stukje Nijverdal behoren, juist daar waar in de jaren door ontwikkeling de natuur en de rust uit de dorpskern is verdwenen.

Wij realiseren ons dat huidige industriële bestemming welke momenteel hierop berust niet gewenst is. Echter de mogelijkheid bieden tot het kunnen ontwikkelen van een woningbouwproject op deze locatie zal echter voor de lokale bevolking niet gewenst zijn.

Onze zienswijze op een verandering voor dit gebied is dat u het in overweging neemt om het huidige "Hertenkamp" op te nemen in een groen gebied.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Beoordeling ad 16.

De zienswijze is ingediend op 10 november 2009, ruimschoots na de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van zaterdag 26 september 2009 tot en met vrijdag 6 november 2009. Om die reden moet de indiener ervan, inspreker 16 niet-ontvankelijk worden verklaard in zijn zienswijze.

Conclusie: wij adviseren u om inspreker 16 niet-ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze.

17. inspreker 17 (09ink08187).

Onlangs ontvingen wij uw reactie op ons bezwaarschrift i.v.m. de nieuwbouw van 4 woningen in de westzone van de blokken, langs de Rijssensestraat. Deze 4 woningen, hoe ze dan ook gebouwd zullen gaan worden, verpesten ons uitzicht op het park, dat zoals het er nu bij ligt na de bouw van de 4 woningen nooit meer zo zal zijn als nu. En dat maakte nu juist de koop van ons pand (nr:190) zo interessant dat we daar toen geld voor over hadden.

Wij blijven dan ook bezwaar aantekenen tegen de bouw van deze 4 woningen. En dan nog afgezien van het feit dat er nieuwbouw moet plaatsvinden naast een gebouw, midden in ons dorp gelegen, en dat pas nog een vergunning heeft verkregen voor nog meer vuurwerkopslag (en dat met Enschede nog vers in het geheugen). Ook zien wij er de economische noodzaak niet van in om in deze tijd woningen te bouwen in een park. Wat is er immers mooier dan in een druk bebouwd gebied ook eens een stukje gemeenschappelijk stukje groen te ontdekken.

Beoordeling ad 17.

Verwezen wordt naar ons commentaar onder ad 1, ad 2 en ad 3 op soortelijke zienswijzen van inspreker 1, inspreker 2 en inspreker 3, allen voornoemd.

Naar aanleiding van de vuurwerkcramp in Enschede is het Vuurwerkbesluit opgesteld. In dit besluit zijn standardeisen opgenomen waaraan een vuurwerkopslag moet voldoen. Hierin is geregeld wat de veiligheidsafstand tot een (geprojecteerd) kwetsbaar object moet zijn. Bij het vaststellen van deze veiligheidsafstanden is als uitgangspunt genomen dat de effecten van het vuurwerk bij calamiteiten binnen deze veiligheidsafstanden moeten blijven.

Toelichting

In de situatie van Fietsenmaker Valk is de volgende veiligheidsafstand relevant:

- Veiligheidsafstand in voorwaartse richting: Afstand in zowel horizontale als verticale richting, gemeten in bolvorm vanaf het middelpunt van de deuropening van een (buffer)bewaarplaats voor vuurwerk. Bij Valk dient deze afstand minimaal 8 meter te bedragen.

De vuurwerkbewaarplaatsen van Valk liggen achter in het pand. De noodzakelijk aan te houden veiligheidsafstand (8 mtr) vanaf de deur van de dichtstbijzijnde bewaarplaats ten opzichte van de geprojecteerde de woningen valt nog binnen de inrichtingsgrens van Fietsenmaker Valk.

De geprojecteerde woningen in de directe omgeving van Valk Fietsenmaker worden beschouwd als kwetsbare objecten in de zin van het Vuurwerkbesluit. Binnen de veiligheidsafstanden van Valk Fietsenmaker (de in het bestemmingsplan aangegeven bouwstrook) mogen geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd.

Het perceel van Fietsenmaker Valk voldoet in de huidige situatie aan de veiligheidsafstanden van het Vuurwerkbesluit. Ten opzichte van de geprojecteerde woningbouw wordt eveneens voldaan aan deze veiligheidsafstanden.

Conclusie: geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

18. Inspreker 18 (09ink08145).

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder aan de orde.

Uit de toelichting op het concept bestemmingsplan Nijverdal-Zuid (hoofdstuk 5.5. onder4) is ons gebleken dat voor de herinvulling van het terrein van garage De Blokken aan de Bergleidingweg een afzonderlijk bestemmingsplan is opgesteld. Dat plan wordt integraal overgenomen in het concept bestemmingsplan Nijverdal-Zuid.

Het bestemmingsplan voor de herinvulling van het terrein van Garage De Blokken is nooit in procedure gebracht, waardoor wij niet in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze in te brengen. Wij zijn dan ook van mening dat dit plan niet integraal kan worden overgenomen zonder daarbij rekening te houden met de hieronder genoemde zienswijze.

Wij kunnen ons niet vinden in artikel 14.2 van de Regels behorende bij het Bestemmingsplan Nijverdal-Zuid waarin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning maximaal 75 m² bedraagt en wel om de navolgende redenen.

Wij zijn van mening dat, gelet op de hiervoor geldende bedrijfsmatige bestemming van het terrein van Garage De Blokken alsmede gelet op de omvang van het perceel, een maximale bebouwing van 75m² niet in verhouding staat tot de omvang van de nieuwe percelen.

Om die reden zijn wij dan ook de mening toegedaan dat er voor de kavel van Bergleidingweg 27 een uitzondering in het bestemmingsplan moet worden opgenomen waardoor het wordt toegestaan om maximaal 150m² aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Beoordeling ad 18

Wij hebben door middel van een procedure ex artikel 19, lid 2 WRO (oud) medewerking verleend aan de bouw van een dubbele woning ter vervanging van het garagebedrijf De Blokken. De voorheen ter plaatste bestaande bedrijfsbestemming zal daarmee komen te vervallen in het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". Bovendien is voor deze woningen een hogere bouwhoogte toegestaan dan gebruikelijk. Daarmee is een bron van overlast voor de woonbuurt ter plaatse weggenomen. In de voormalige bebouwing van het garagebedrijf was reeds een rouwvervoersbedrijf aanwezig. De functie in die omvang kan binnen de 75 m² gerealiseerd worden. Wij achten het niet wenselijk voor deze bedrijfsfunctie extra bouwmogelijkheden te bieden binnen de woonbestemming om zo de

bedrijfsactiviteiten uit te kunnen breiden. Het verdwijnen van het garagebedrijf was juist een wenselijke ontwikkeling en mede daarom hebben wij onze medewerking verleend aan de bouw van een dubbele woning. Het daarbij opnieuw bieden van mogelijkheden buiten de standaard bouwmogelijkheden achten wij dan ook niet gewenst. Dit mede om (in de toekomst) overlast voor de woonomgeving te voorkomen. Ook de omvang van het perceel (636 m²) geeft geen aanleiding om extra bebouwing toe te staan.

Conclusie: Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19. Insprekers 19 (09ink08303)

Uw brief van 31 oktober 2008 hebben wij als bewoners van de Potgieterstraat 2 t/m 14a in goede orde ontvangen. In deze brief weerlegt u onze gronden betreffende de acht langspaarkeervakken en de groenstrook aan de overzijde van de straat. Dit vinden wij uiterst teleurstellend en dienen via deze weg opnieuw bezwaar in.

Wat betreft de acht langspaarkeervakken vermeldt u in uw brief dat door het verdwijnen van de langspaarkeervakken de eenheid van straatprofielen niet past binnen de eenheid van de wijk. Hiermee zijn wij het oneens, daar volgens uw plan de straat niet in een lijn door gaat lopen, maar verspringt op de kruising met de Bilderdijkstraat. Daarbij komt dat er in het gedeelte waar wij wonen de woningen niet parallel lopen met de rest van de straat en dat er aan onze overzijde kops geparkeerd kan worden. Van een eenduidig straatbeeld kan er dus nooit sprake zijn.

Zoals wij reeds in ons eerste bezwaar op 24 juni jl. hebben vermeld, zijn wij van mening dat de langspaarkeervakken geen verbetering zijn voor ons als bewoners. Het tast de veiligheid, het woongenot aan. Daarnaast wordt het risico op vandalisme vergroot. Onlangs heeft er opnieuw een aanrijding plaatsgevonden, toen de auto van een bewoner langsgeparkeerd stond. Dit bevestigt ons standpunt omtrent veiligheid en vandalisme. Voor een verdere toelichting op onze standpunten, verwijzen wij u naar ons bezwaarschrift van 24 juni jl. die als bijlage is toegevoegd.

Voor het aanpassen van de groenzijde aan de overkant van de straat verwerpt u ons plan om daar het gras te vervangen door wintergroene heesters. Helaas gaat u alleen in op het punt van de overlast van hondenpoep. U vermeldt niets over het feit dat er een kostenbesparing gerealiseerd kan worden, welke in ons oogpunt goed is voor elke burger binnen de gemeente.

Wij gaan ervan uit dat u, als wethouder Openbare Ruimte, het beste voor de gemeente, de wijk en haar bewoners heeft en onze bezwaren opnieuw in overweging neemt. Wij zouden het onnodig en zeer vervelend vinden als wij verdere stappen zouden moeten ondernemen.

Beoordeling ad 19.

Er is destijds, na overleg met de betreffende bewoners, bewust afgeweken van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan om aankoop door de gemeente van (delen van) de voortuinen te voorkomen. Bij de gemeentelijke afweging tot het al dan niet aankopen van (delen van) tuinen of het aanbrengen van een sprong in het wegprofiel, is juist vanwege de zware consequenties voor de bewoners voor een aanpassing van het wegprofiel gekozen in plaats van voor aankoop van (delen van) voortuinen. De hierdoor ontstane sprong in het wegprofiel hebben wij daarbij acceptabel gevonden. Om die reden willen wij de opzet van het wegprofiel handhaven.

Eén van de doelstellingen van het WOP de Blokken is het verbeteren van de parkeercapaciteit in de wijk. Daarbij wordt gestreefd om zoveel mogelijk de huidige landelijk geldende parkeernorm toe te passen (1,7 parkeerplaats per woning). Omdat het hier een bestaande woonwijk betreft, is dat niet in alle straten haalbaar, maar in dit deel van de Potgieterstraat wél. Door het toepassen van de huidige parkeernorm kunnen parkeerproblemen nu en in de toekomst worden voorkomen.

Voor wat betreft de groenstrook merken wij op dat wij het huidige beeld zoveel mogelijk willen handhaven. Bovendien is de gemeente terughoudend met het planten van nieuwe struiken omdat deze met name in het begin meer onderhoud vragen.

Conclusie: wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20. Inspreker 20 (09ink08621)

Via jullie website hebben wij vernomen dat het bestemmingsplan Nijverdal-zuid ingrijpend gaat veranderen, hetgeen ons enige bedenkingen heeft. Ons bezwaar berust op het perceel waar het "hertenkamp" is gelegen (gedeelte tussen P.C. Stamstraat en wilhelminadwarsweg / Mensinkweg). U geeft aan in het ontwerp waarin u het gebied van het huidige "hertenkamp" (voormalig eigendom van Ten Cate) wilt wijzigen van industrieel naar woningbouw. Elke dag komen er veel mensen en kinderen de dieren voeren en bewonderen, dit stukje groen met de prachtige bomen mag toch wel tot een uniek stukje Nijverdal behoren, juist daar waar in de jaren door ontwikkelingen de natuur en de rust uit de dorpskern is verdwenen.

Wij realiseren ons dat huidige industriële bestemming welke momenteel hierop berust niet gewenst is. Echter de mogelijkheid bieden tot het kunnen ontwikkelen van een woningbouwproject op deze locatie zal echter voor de lokale bevolking niet gewenst zijn.

Onze zienswijze op een verandering over dit gebied, is dat u het in overweging neemt om het huidige "Hertenkamp" op te nemen in een groen gebied.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Beoordeling ad 20.

De zienswijze is per e-mail ingediend op 17 november 2009, ruimschoots na de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van zaterdag 26 september 2009 tot en met vrijdag 6 november 2009. Om die reden moet de indiener ervan, inspreker 20, niet-ontvankelijk worden verklaard in haar zienswijze.

Conclusie: wij adviseren u om inspreker 20 niet-ontvankelijk te verklaren in haar zienswijze.

21. Inspreker 21 (09ink08079)

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen het in het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal zuid aangeduide gedeelte van mijn perceel dat als "Tuin" is aangeduid.

Negen jaar geleden kwamen wij in dit pand wonen. Het door u aangemerkte perceel als "Tuin" was toen weiland. In de loop van de jaren heb ik dit gedeelte ontwikkeld als tuin en natuurgebied. Nu komt de gemeente en die zegt zonder enige vorm van overleg :"(...), leuk dat je er tuin en natuurgebied van hebt gemaakt, als beloning mag je er nu lekker niets meer mee". Hier neem ik geen genoegen mee!

Indien u toch besluit om een gedeelte van mijn tuin aan te merken aan "Tuin" betekent dit een beperking van de mogelijkheden van mijn perceel en zal ik in dit geval planschade eisen.

Bovendien wil ik u er op attent maken dat het nieuwe bestemmingsplan, op geen enkel punt een verbetering voor mijn perceel inhoud, de aanduiding blijft W 1.

Gaarne verneem ik van u.

Beoordeling ad 21.

Als wij de situatie ter plaatse beschouwen, is het betreffende perceelsgedeelte op dit moment daadwerkelijk als tuin ingericht. Het ontmoet geen bezwaren om hier alsnog de bestemming "Wonen" aan toe te kennen, echter het op de verbeelding aangegeven bouwvlak blijft daarbij ongewijzigd. In dat deel van de tuin mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd. Daarbij wordt opgemerkt dat het maximum oppervlak aan aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede het maximum oppervlak aan vergunningvrij te realiseren bebouwing reeds is gerealiseerd. Indien inspreker 21 een andere bebouwing wenst, zal dat alleen kunnen na afbraak van eenzelfde oppervlak aan bestaande bebouwing.

Conclusie: Wij adviseren u deze zienswijze gegrond te verklaren.

C. Ambtshalve aanpassingen (Voor zover niet uiteengezet bij de hiervoor behandelde zienswijzen)

1.

Al enige tijd lopen er gesprekken over de vervangende nieuwbouw op het perceel Bergleidingweg 31 te Nijverdal. Het perceel heeft aan de voorzijde een breedte van circa 17,5 meter en aan de achterzijde een breedte van slechts 10 meter. Omdat het een hoekperceel betreft is het wenselijk om bij vervangende nieuwbouw ter plaatse twee voorkanten te kunnen creëren. De ruimte tot de grens van het perceel Bergleidingweg 29 is erg beperkt. Om die reden stellen wij u voor ter plaatse dezelfde rooilijn aan te houden als de rooilijn bij de woning Bergleidingweg 30 gelegen aan de overzijde van het betreffende kruispunt, waardoor op perceel Bergleidingweg 31 te Nijverdal wat meer ruimte wordt gecreëerd voor een betere situering ingeval van vervangende nieuwbouw. De op de plankaart aan te geven bouwgrens dient dus ter hoogte van deze lijn (gelijk aan die voor het perceel Bergleidingweg 30) komen te liggen.

Conclusie: Wij stellen u voor om zowel de bestemmingsgrens voor de bestemming “Wonen” als de bouwgrens ter plaatse gelijk te trekken met de bestemmingsgrens en de bouwgrens ter plaatse van de woning op het perceel Bergleidingweg 30 te Nijverdal en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2.

Bij de woningen Mensinkweg 50 tot en met 54 en Godfried Bomansstraat 1a dient de bebouwingsgrens gelijk te worden getrokken met de eigendomsgrens van de bewuste woonpercelen. Dit om te voorkomen dat het achterterrein, waar enkele bomen staan, ter plaatse wordt bebouwd.

Conclusie Wij stellen u voor om bij de woningen Mensinkweg 50 tot en met 54 en Godfried Bomansstraat 1a de bebouwingsgrens gelijk te trekken met de eigendomsgrens van de bewuste woonpercelen en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

3.

In de regels behorende bij de bestemmingen “Wonen 1” en “Woningen 2” dient een ontheffingsmogelijkheid te worden opgenomen dat aan- of bijgebouwen, voor zover deze op aangrenzende percelen aaneen gebouwd zijn op de perceelsgrens, geen wijkende kap behoeven te krijgen. Dit in overeenstemming met de op 24 juni 2008 door Burgemeester en Wethouders vastgestelde eerste actualisatie van de “Beleidsnotitie ontheffingen Wet ruimtelijke ordening”.

Conclusie: Wij stellen u voor om in artikel 13.4 onder d van de regels een ontheffingsbevoegdheid toe te voegen, inhoudende dat aan- of bijgebouwen, voor zover deze op aangrenzende percelen aaneen gebouwd zijn op de perceelsgrens, geen wijkende kap behoeven te krijgen. Daarbij wordt het huidige artikel 13.4 lid d vernummerd artikel 13.4 lid e.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan .

Wij stellen u tevens voor om deze regel bij de bestemming “Wonen-2” als artikel 14.4 onder e toe te voegen aan de ontheffingsregels en het huidige artikel 14.4 onder e. en f. te vernummeren tot artikel 14.4 onder f en g en het bestemmingsplan ook op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

4.

Aan artikel 12 van de planregels (betreft de bestemming “Water”) dient te worden toegevoegd: “lid e. stedelijke wateropgave.

Conclusie: Wij stellen u voor artikel 12 van de planregels ambtshalve aan te vullen als aangegeven en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

5.

Een deel (het lage beekdalgedeelte) van het op de plankaart als wijzigingsgebied 4 aangegeven perceelsgedeelte, gelegen ten westen van de P.C. Stamstraat te Nijverdal, is inmiddels opgenomen als natuur in het projectgebied van "De Veldkamp" (= het Reggeherstel- en natuurontwikkelingsproject) en wordt in dat kader overgedragen aan Landschap Overijssel. Daarbij is de afspraak gemaakt dat deze overdracht de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van de bestemming "Natuur" naar de bestemming "Wonen" van het overblijvende hoger gelegen deel van de kavel niet in de weg staat.

Het resterende, grootste (westelijke) deel van deze kavel heeft een omvang gemeten vanaf de grens van de bestemming "Verkeer- en verblijf aan de noordzijde over een afstand van 33 meter en aan de zuidzijde over een afstand van 40 meter met daartussen een verbindingslijn welke de oostelijke begrenzing van deze kavel vormt.

Artikel 19, lid 1, onder e, sub 2 van de planregels, waarin staat dat er een strook grond ter breedte van minimaal 10m onbebouwd blijft ten behoeve van een verbinding met het achterliggende natuurgebied, kan komen te vervallen, nu het achterliggende natuurgebied goed bereikbaar is vanaf de Mozartlaan.

Conclusie: Wij stellen u voor het bestemmingsplan op deze twee punten gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

6.

Ten westen van de schoolwoning op het perceel P.C. Stamstraat 15a ligt de tuin behorende bij deze schoolwoning. Op deze locatie mogen aan-, uit- en bijgebouwen worden gerealiseerd. Op de plankaart is deze tuin per abuis aangeduid met de bestemming "Maatschappelijk". Wij stellen u voor het bouwblok voor de bestemming "Wonen" te vergroten met deze tuin.

Conclusie: Wij stellen u voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

7.

In opdracht van de gemeente Hellendoorn heeft Bureau Eelerwoude te Goor in verband met de voorgenomen herstructurering van de wijk De Blokken te Nijverdal:

- een inventarisatie uitgevoerd naar het bomenbestand binnen en direct grenzend aan het Blokkenpark. Van de bomen zijn gegevens over kwaliteit, levensverwachting en ecologische waarde opgenomen;
- in het voorjaar, de zomer en het najaar van 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het Blokkenpark te Nijverdal. Doel van het flora- en faunaonderzoek is het bepalen of er binnen het plangebied beschermde planten of dieren voorkomen. Aan de hand van dit flora- en faunaonderzoek worden uitspraken gedaan over (mogelijke) effecten op beschermde soorten. Daarnaast wordt aangegeven of nader onderzoek nodig is naar specifieke soortgroepen en of er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is;
- in het voorjaar en de zomer van 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in De Blokken te Nijverdal. Het betroffen drie (sloop)locaties, te weten: de Jan Luykenstraat (huisnummers 10-30 (even), Roemer Visscherstraat (huisnummers 9-29 (oneven) en de omgeving van de Helmerstraat (zie bijlage 3 verspreidingskaart vleermuizen Helmerstraat). Doel van het flora- en faunaonderzoek is te bepalen of er binnen het plangebied op grond van de Flora- en faunawet beschermde planten of dieren voorkomen. Aan de hand van dit flora- en faunaonderzoek worden uitspraken gedaan over de te verwachten (mogelijke) effecten op beschermde soorten. Daarnaast wordt aangegeven of nader onderzoek nodig is naar de specifieke soortgroepen en of er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. In deze rapportage wordt per slooplocatie een beschrijving gegeven van de resultaten. De Roemer Visscherstraat en de Jan Luykenstraat worden door de sterke overeenkomsten en het feit dat ze naast elkaar liggen, als één locatie beschreven.

Het is noodzakelijk om de plantoelichting aan de vullen met een paragraaf "Bomeninventarisatie en flora- en faunaonderzoek" waarin de zojuist achter de drie aandachtstreepjes weergegeven teksten worden opgenomen met daarin een verwijzing naar de desbetreffende onderzoeksrapporten. Daarnaast dienen de drie uiteengezette onderzoeksrapporten (die u in de conceptversie aantreft en die vóór de vaststelling door de raad definitief gemaakt moeten worden) in de bijlage behorende bij de plantoelichting in het door u vast te stellen bestemmingsplan te worden opgenomen.

Verder is door deze onderzoeksrapporten ondermeer duidelijkheid ontstaan over de ecologische waarden en de aanwezige waardevolle bomen in het gebied met wijzigingsbevoegdheid 2. Wij zeggen u toe dat wij, bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor gebied 2, ons maximaal in zullen spannen om de geïnventariseerde waardevolle bomen zoveel mogelijk te handhaven. Daartoe stellen wij u voor om artikel 19, lid c. van de regels aan te vullen met een nieuw lid 3, luidende: "een maximale inspanning zal worden verricht om bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de geïnventariseerde waardevolle bomen zoveel mogelijk te handhaven"

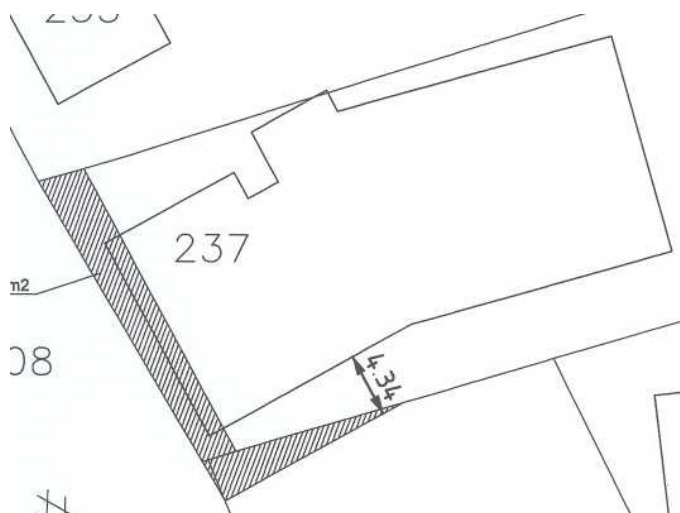
Conclusie: Wij stellen u voor de (juridisch niet bindende) plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan met de hiervoor uiteengezette flora- en fauna –onderzoeken aan te vullen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan".

Tevens stellen wij u voor om artikel 19, lid c. van de juridisch bindende regels aan te vullen met een nieuw lid 3, luidende: "een maximale inspanning zal worden verricht om bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de geïnventariseerde waardevolle bomen zoveel mogelijk te handhaven", onder gelijktijdige vernumming van artikel 19, lid c onder 3 t/m 8 tot artikel 19, lid c onder 4 t/m 9.

8.

Met de eigenaar van rijwiel- en raceshop "De Valk" op het perceel Rijssensestraat 237 te Nijverdal, is overeenstemming bereikt over de verkoop van een strook gemeentegrond aan de voorzijde van het pand waar met regelmaat fietsen door hem worden gestald, alsmede een strook gemeentegrond (bezien vanaf de Rijssensestraat) aan de rechterzijde van zijn pand, zodat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de toe- en uitrit van en naar zijn werk- en opslagplaats te verbreden en daarmee te verbeteren. De eigenaar van rijwiel- en raceshop "De Valk" is van mening dat door de nieuw te bouwen woningen aan de rechterzijde van zijn pand, het zicht op zijn zaak zal verminderen. Door de voorgenomen aankoop van het bewuste driehoekje wordt het zichtverlies tot een minimum beperkt.

De te verkopen strook grond wordt in onderstaande figuur gearceerd weergegeven zodat u een goede impressie krijgt waar we het hier over hebben.



Aan het gearceerde perceelsgedeelte aan de voorzijde van het pand is in het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan weliswaar reeds de bestemming "Gemengd" toegekend, doch het betreffende perceelsgedeelte behoorde in eigendom toe aan de gemeente. Het perceelsgedeelte aan

de rechterzijde van het pand (het op bovenstaande tekening gearceerd aangegeven driehoekje) heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen".

Conclusie: Wij stellen u voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan in die zin dat aan de te verkopen strook grond aan de rechterzijde van het pand – evenals aan de rest van het (bedrijfs)perceel - de bestemming "Gemengd" wordt toegekend.

9.

Wij zijn voornemens om de watertoren op het perceel P.C. Stamstraat (ongenummerd) te (laten) restaureren. Wij hebben als gemeente voor de voorgenomen restauratie van dit rijksmonument 2,5 ton subsidie ontvangen van Gedeputeerde Staten van Overijssel in het kader van de regeling "Restauratieachterstanden Rijksmonumenten". Dit rijksmonument heeft, naast een vroegere functie als watertoren, nog steeds een functie als ontijzeringsinstallatie.

De watertoren ligt op een perceel dat onderdeel uitmaakt van een nog op te stellen visie voor de parkzone (= het op de bestemmingsplankaart aangeduide wijzigingsgebied 2) in het kader van het "Wop De Blokken".

Er is al nagedacht over een mogelijke herbestemming. Getracht zal worden het gerestaureerde object na restauratie een bestemming te geven die past bij het historische karakter van het Rijksmonument en geen afbreuk doet aan het object.

De Historische Kring vraagt al een paar jaar om een kleine archiefruimte. Mogelijk is een deel van de watertoren hiervoor geschikt te maken. Voordeel van een 'exploitant' is dat het onderhoud dan ook verzekerd is. Het is nog niet bekend over welke exploitatie we het hebben. Dat wordt nog uitgezocht. Het gaat overigens om een zeer kleine ruimte (4m x 4m) zodat andere herbestemmingen nauwelijks mogelijk zijn.

De noodzakelijke Monumentenvergunning is door het rijk reeds verleend. Daarnaast hebben wij een bouwvergunning aangevraagd, omdat er sprake is van een bouwvergunningplichtige gevelwijziging (de oude stalen ramen worden weer teruggebracht).

n.b. bouwvergunningplichtig om twee redenen:

1. het gaat hier om het bouwen in, op of aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988. Zie daartoe artikel 5, lid 1 onder a van het Bblk (= Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouw-werken);
2. er is sprake van een verandering van het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik, want er wordt immers een andere functie (kantoren of iets dergelijk) aan toegekend, zie het bepaalde in artikel 3, lid 1, sub k, onder 3 van het Bblb.

Onderzocht wordt nog of deze andere functie past binnen de (milieu)risicocontouren van het aan de overzijde van de P.C. Stamstraat gelegen perceel dat eigendom is van Ter Steege Grondbedrijf B.V. uit Rijssen, dat op dit moment nog wordt gehuurd en geëxploiteerd door Koninklijke ten Cate.

Naast restauratie van de watertoren wordt ook de ontijzeringsinstallatie opgeknapt. Er is een idee om dit op de een of de andere manier te betrekken bij het in de toekomst te realiseren scholencluster (herstel fonteinen of iets dergelijks). Gelijktijdig met de restauratie van de watertoren zal ook een deel van het terrein worden gesaneerd, hetgeen onderdeel is van het "wijkontwikkelingsplan De Blokken".

Aan het bewuste perceel zal in het thans door u vast te stellen bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" de bestemming "Groen" worden toegekend. Omdat het gaat om een rijksmonument, is er geen specifieke monumentenbestemming toegekend omdat de Monumentenwet zelf al voldoende bescherming biedt.

Het perceel ligt wel in een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is toegekend (wijzigingsgebied 2)).

In de aanhef van artikel 19, sub c van de planregels is bepaald

"Wijziging is mogelijk naar de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, Wonen 3, Maatschappelijk, Verkeer- en verblijf, Groen en Water, met dien verstande dat."

Met deze wijzigingsbevoegdheid is om juridische redenen wijziging naar een kantoorbestemming sec niet toegestaan. Dit omdat het bestemmingsplan de bestemming "Kantoren" niet kent. Een kantoorbestemming sec toekennen kan natuurlijk wel, maar dan alleen via een planherziening ex artikel 3.1 Wro en niet door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Wel is bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid een kantoorbestemming mogelijk indien het een kantoorbestemming betref ten behoeve van een bestemming "Maatschappelijk (d.w.z. onderwijs en educatieve doeleinden, sociaal/medische doeleinden, culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, sportvoorziening, dienstwoningen met de bij deze functies behorende erven, parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen). Een commerciële kantoorfunctie pas hierbij evenwel nadrukkelijk niet.

Om zoveel mogelijk flexibiliteit voor het toekomstige, nu nog niet bekende, gebruik mogelijk te maken, stellen wij u voor om de hiervoor omschreven wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigingsgebied 2 nog verder te verruimen met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Dienstverlening" (artikel 4 planregels). In de doeleindenomschrijving van deze bestemming is vastgelegd dat de voor dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water. In de begripsbepalingen (artikel 1 planregels) is vastgelegd dat onder een dienstverlenend bedrijf wordt verstaan:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

Conclusie: wij stellen voor de aanhef van artikel 19, sub c, van de planregels zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden:

"Wijziging is mogelijk naar de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, Wonen 3, Maatschappelijk, Verkeer- en verblijf, Groen, Water en Dienstverlening, met dien verstande dat."

en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

10.

In de juridisch niet bindende plantoelichting zitten een aantal tekortkomingen, die moeten worden hersteld.

- a. op pagina 29 en verder van de plantoelichting wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarin ontbreekt een verwijzing naar het "Groenbeleidsplan" en naar het recent door de raad vastgestelde "Mobiliteitsplan". Het Mobiliteitsplan en de uiteenzetting daarover komt in de plaats van het kopje en de uiteenzetting over "Verkeer en Vervoer".

Groenbeleidsplan.

Het groenbeleidsplan beschrijft de actuele situatie van het groen in de gemeente Hellendoorn en waar we naar toe willen met het groen.

Mobiliteitsplan.

In het raadsbeleidsprogramma 2006-2010 is opgenomen dat er een nieuw verkeers- en vervoerplan moet worden opgesteld. Hieraan is het laatste jaar uitvoering gegeven. Het plan heeft de titel "Hellendoorns MobiliteitsPlan" kortweg HMP meegekregen en is door de raad vastgesteld op 6 oktober 2009, onder nummer 09INT00967.

Hét grote verkeersprobleem in de gemeente Hellendoorn is op dit moment is RW35 (Grotestraat/Wierdensestraat); daar wordt met het Combiplan een oplossing voor geboden. Daarnaast zijn de mobiliteitsproblemen beperkt. Wel zijn er plannen en projecten die van invloed zijn op de mobiliteit zoals nieuwe woonwijken, uitbreiding van het bedrijventerrein, Het Ravijn -zwem sport zorg-, en het Masterplan centrum Nijverdal. Ook regionale ontwikkelingen, zoals de verdubbeling van RW35, Twente Mobiel, de fietssnelweg F35 en het hoogwaardig fietsnetwerk, zijn van invloed. Niet de problemen, maar de ambities vormen een noodzaak om

de wegenstructuren te optimaliseren en op elkaar aan te sluiten, zodat ze in geheel en in samenhang kunnen functioneren.

In het HMP komen ook onderwerpen aan bod die zijdelings daarmee te maken hebben, zoals verkeers(on)veilig gedrag, mobiliteitsmanagement en parkeren.

Het Hellendoorns MobiliteitsPlan is voor de periode tot 2020 het beleidskader. De uitvoering daarvan wordt geregeld in een afzonderlijk uitvoeringsprogramma.

- b. Op pagina 35, onder het kopje "Openbare ruimte":
Achter het derde aandachtsstreepje wordt gesproken over het aantal parkeerplaatsen van 803 op 488 woningen. Als tekst dient toegevoegd te worden *"Dat aantal is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Bij de nadere technische uitwerking van dit stedenbouwkundig plan zal blijken dat het aantal parkeerplaatsen lager uitvalt (door inpassing van elementen zoals bomen, opstelplaats containers, parkeerplaatsen en inritten in de openbare ruimte)"*.
- c. Op pagina 35, onder het kopje "(Groen)structuur en speelvoorzieningen".
De zin achter het tweede aandachtsstreepje dient te worden aangevuld met de hieronder in cursief aangegeven tekstpassage en komt na aanvulling te luiden: "De groene hoven worden onder meer ingericht als speelplekken in de wijk. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met waardevolle bomen.
- d. Op pagina 36 van de plantoelichting is een foto afgedrukt van een "Voorbeeld aanpassing hoekwoningen ter plaatse van een knip".
De afgedrukte foto geeft een verkeerde impressie en dient daarom vervangen te worden door onderstaande foto.



- e. In het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen akoestisch onderzoek moet in "Hoofdstuk 3. Berekeningsgrondslagen wegverkeerslawaaï" als opmerking worden toegevoegd dat het model voor 2020 exclusief de ontwikkelingen is die voorzien zijn aan de P.C. Stamstraat en het Hoge Dijkje.

Conclusie: Wij stellen u voor het bestemmingsplan (in casu de juridisch niet bindende plantoelichting) op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

D. Advies.

Voorgesteld wordt:

1. Inspreker 16 en inspreker 20 niet ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
2. De zienswijzen

- a.
onder 4 van inspreker 4 gegrond te verklaren;
 - b.
onder 5 van inspreker 5 gegrond te verklaren
 - c.
onder 21 van inspreker 21 gegrond te verklaren.
3.
De overige zienswijzen, voor zover niet genoemd onder 1. en 2., ongegrond te verklaren.
4.
Een exploitatieplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "Nijverdal Zuid".
5.
Het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals omschreven onder de hoofdstukken B en C. van deze bijlage.