

Registratienummer: 17UIT03977 (behoort bij nummer 17INT01915)  
Onderwerp: **Bijlage I** Becomentariëring ingekomen zienswijze behorende bij het Uitwerkingsplan  
Hendrik Wormser”  
Aangemaakt door: Adri Brinker

---

**Beoordeling van een ingekomen  
zienswijze**

**Inleiding**

Het ontwerpuitwerkingsplan “Hendrik Wormser” heeft met ingang van zaterdag 6 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met vrijdag 16 juni 2017. Gedurende die termijn kon een ieder mondeling, schriftelijk of per e-mail zienswijzen omtrent het ontwerp-uitwerkingsplan indienen bij het college van B&W van Hellendoorn.

**Ingekomen zienswijze**

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, is gebruik gemaakt door drie direct aanwonenden van het plangebied door indiening van één gezamenlijke zienswijze, te weten:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Ontvankelijkheid**

De zienswijze is gedateerd op 12 juni 2017 en op diezelfde datum bij de gemeente ingekomen en vervolgens ingeboekt onder nummer 17INK05385. Aangezien de periode van tervisielegging van het ontwerpuitwerkingsplan was van zaterdag 16 mei 2017 t/m vrijdag 16 juni 2017, is de zienswijze tijdig ingediend. Daarom kunnen de indieners in hun zienswijze worden ontvangen.

**Inhoud zienswijze**

De inhoud van de ingediende zienswijze, kan als volgt worden weergegeven.

- A. De eik tegenover de percelen Groen van Prinstererstraat 18a en 20 staat als nr. 26 op de “Waardevolle bomenkaart” Nijverdal-Centrum van de gemeente Hellendoorn. De plek van de boom staat op de plankaart niet juist ingemeten.  
De kruin wordt in het plan aangegeven met een diameter van 3,64 meter. Dat is niet correct. De diameter van de kruin is op de plek van de geplande bebouwing groter. De praktijk zal zijn, wanneer uitgegaan wordt van de bestaande plannen en tekeningen, dat de geplande woning te dicht bij de stam van de boom komt te staan. De woning staat op deze manier half onder de kruin van de boom. Rekening houdend met een beroering van de grond vanwege het uitgraven van de fundamente van ongeveer 1 meter wordt het wortelstelsel van de eik zwaar en onaanvaardbaar aangetast.  
Conclusie: Er staat aan de noordzijde van de Gr. Van Prinstererstraat een woning teveel gepland, waardoor er te weinig plek is voor de eik. Ernstige beschadiging van het wortelstelsel van de eik zal aan de orde zijn. Het plan zal moeten worden gewijzigd zodat de waardevolle eik niet beschadigd wordt.
- B. Ook wanneer het plan zodanig wordt gewijzigd dat het wortelstelsel van deze eik niet wordt beschadigd, kan het nog steeds zo zijn dat een nieuwe eigenaar van deze woning hinder ondervindt van de eik en een kapvergunning aanvraagt. Hoewel men zich realiseert dat het huidige college daarbij zeer zorgvuldige afwegingen maakt en niet lichtvaardig tot

= 1/6 =

het verlenen van een kapvergunning overgaat, vindt men dat het college van B&W dan wel de gemeenteraad bij de projectontwikkelaar zou moeten afdwingen dat een bepaling in de koopovereenkomst van de betreffende woning wordt opgenomen, waarmee privaatrechtelijk wordt geregeld dat de (toekomstige) eigenaar van deze woning geen kapvergunning voor deze eik mag aanvragen. Een vermelding op de "Waardevolle bomenkaart" alleen biedt onvoldoende garanties voor het behoud van deze boom. Daartoe wordt verwezen naar een onderzoek in de gemeente Rijssen-Holten waaruit is gebleken dat na verloop van tijd maar liefst 60% van de op de "waardevolle bomenlijst" vermelde bomen is gekapt.

- C. De nieuw te realiseren woningen staan in groot contrast met de aanwezige historische woningen aan de overzijde; het pand nummer 20 is aangemerkt als "karakteristiek". Dergelijke panden worden binnen het welstandsgebied als bijzonder waardevol beschouwd. De nieuw te realiseren woningen hebben zelfs met de woningen 13 en 13a een groot contrast, die qua bouwstijl veel meer harmoniëren met de historische woningen. Er ligt hier een kans om een waardevolle toevoeging aan het centrumgebied te realiseren. Verwezen wordt naar een passage in de welstandsnota van de gemeente Hellendoorn, waarin als tekst staat: "Voor de overige, niet binnen het centrumgebied gelegen gebieden (niet het winkelgebied) is het beleid gericht op het respecteren van de bestaande bebouwing. Bij vervangende nieuwbouw zal worden teruggegrepen op de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing, dan wel zal aansluiting worden gezocht bij de (nieuwe) bebouwing in de directe omgeving".
- D. De loop van de voorgevelrooilijn die in het plan aan de zijde van de Groen van Prinstererstraat wordt gehanteerd, is onduidelijk. Het lijkt er op dat uitgegaan is van de rooilijn die gehanteerd is bij de bouw van nr. 13a. De nieuw te bouwen woningen staan echter dichter op de openbare weg vanwege de parkeerplaatsen die zich daar bevinden. Parkeerplaatsen zijn immers aan te merken als weg in de zin van de Wegenwet. De geplande woningen staan dan ook slechts 3 meter van de openbare weg. De historische woningen aan de overkant van de weg zijn meteen aan de stoep gesitueerd. Een bijzondere situatie in Nijverdal. De geplande woningen staan dan ook naar het oordeel van de indieners van de zienswijze te kort op de historische bebouwing aan de overkant. We zijn dan ook van mening dat de voorgevelrooilijn voor de geplande woningen aan de Groen van Prinstererstraat met tenminste 2 meter naar achter moet worden opgeschoven
- E. Voor de bewoners van Groen van Prinstererstraat 20 (de familie Roetman) geldt dat de bouw van de geplande woningen vanwege de inkijk in hun huis en tuin (de nu vrije en veel privacy biedende tuin houdt nauwelijks privacy over) een grote inbreuk is op hun privacy en woongenot. Ook zorgt de bouw van de woningen voor een beperking van de lichtinval aan de noordkant van de woning. Ook voor de bewoner van Groen van Prinstererstraat 18a (de heer Wriede) geldt dat de geplande woning naast nummer 13a, vanwege de inkijk in de woonkamer, zorgt voor inbreuk op zijn privacy. Deze inbreuk op de privacy en beperking van het woongenot heeft een negatief effect bij eventuele toekomstige verkoop van deze woningen.
- F. De monumentale linde staat als nummer 21 terecht op de "waardevolle bomenkaart" Nijverdal-Centrum van de gemeente Hellendoorn. Terecht is er – in verband met het wortelstelsel en de grote kruin – rekening gehouden met een ruime cirkel waarbinnen geen bebouwing of beroering van de grond mag plaatsvinden. De linde heeft immers een wortelstelsel dat zich dicht onder het oppervlak bevindt. De indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen de geplande voetpaden onder de kruin van de linde. Voor de voetpaden is het noodzakelijk om een cunet te graven en te vullen met geel zand om verzakkingen te voorkomen. Een dergelijke beroering van het wortelstelsel is schadelijk voor de monumentale linde. In de ogen van de indieners van de zienswijze, moeten de geplande voetpaden worden verlegd tot buiten het wortelstelsel van de linde.

## **Beoordeling ingekomen zienswijze:**

### **Commentaar Ad A en B.**

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (=plankaart), regels (=voorschriften) en een plantoelichting. Volgens constante jurisprudentie, zijn de verbeelding en de regels juridisch bindend, de plantoelichting daarentegen niet.

Op de juridisch bindende verbeelding behorende bij het ontwerp-uitwerkingsplan Hendrik Wormser - zoals deze ter inzage heeft gelegen - staan in het geheel geen bomen weergegeven!

Waar de indieners van de zienswijzen vermoedelijk op doelen wanneer zij opmerken dat de eik tegenover de percelen Groen van Prinstererstraat 18a en 20 niet juist op de verbeelding is weergegeven, is een als bijlage bij de plantoelichting opgenomen stedenbouwkundig schetsontwerp, waarop de te realiseren levensloopbestendige woningen staan weergegeven, alsook de twee in het plangebied te handhaven bomen, namelijk de bewuste eik en een centraal in het plangebied gelegen lindeboom. De eik is in het aangeduide schetsontwerp echter slechts indicatief weergegeven. De linde in het plangebied is, als belangrijkste te behouden boom, wel exact ingemeten en in bedoeld schetsontwerp ingemeten weergegeven. Zoals in de aanhef van dit commentaar is vermeld, is een plantoelichting echter niet juridisch bindend.

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat voor bomen in de gemeente Hellendoorn de navolgende regeling geldt: de gemeente Hellendoorn beschikt over een - voor een ieder via het Internet raadpleegbare - waardevolle bomenkaart, waarop particuliere bomen binnen de bebouwde kom staan weergegeven, die niet zonder vooraf daarvoor door de gemeente verleende omgevingsvergunning mogen worden gekapt.

In de gemeentelijke kapverordening is vastgelegd dat dergelijke bomen alleen om bijzonder zwaarwegende redenen mogen worden gekapt.

Van de omgevingsvergunning voor de activiteit kap mag pas gebruik worden gemaakt als deze onherroepelijk (dus niet meer in rechte aantastbaar) is. Dit om onherstelbaar te vroeg kappen te voorkomen.

Voor het kappen van gemeentelijke bomen met een diameter dikker dan 30 cm is altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit kap nodig. Het spreekt vanzelf, dat men voor het kappen van gemeentelijke bomen, met een diameter dunner dan 30 cm – nu de gemeente daarvan privaat eigenaar is – voorafgaande toestemming dient te hebben indien men deze om welke reden ook wenst te kappen.

Tussen de gemeente en de projectontwikkelaar Ter Steege Vastgoed B.V. te Rijssen is een privaatrechtelijke, anterieure overeenkomst tot grondexploitatie afgesloten. In dat contract, staan een aantal - voor de onderhavige kwestie - relevante passages, waaruit de volgende hieronder worden aangehaald:

#### **Artikel 5, lid 9**

In het plan dienen de monumentale linde, centraal in het plangebied en de boom in de zuidwesthoek van het perceel behouden te blijven.

#### **Artikel 5, lid 12**

De exploitant zorgt voor de start van de werkzaamheden dat de te behouden bomen worden uitgerasterd middels bouwhekken. De kroonprojecties van de bomen zijn hierbij maatgevend. Tijdens de werkzaamheden mogen er binnen deze bouwhekken geen materialen worden opgeslagen of graafwerkzaamheden plaatsvinden. De uitrastering vindt plaats in overleg met de opzichter Groen van de gemeente.

Met andere woorden gezegd: tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is een bindende privaatrechtelijke overeenkomst gesloten als gevolg waarvan de projectontwikkelaar is gehouden om zorg te dragen voor het behoud van zowel de door de indieners aangeduide eik tegenover de

= 3/6 =

percelen Groen van Prinstererstaat 18a en 20 (inclusief het voorkomen van beschadiging van het wortelstelsel) als voor de centraal in het plangebied gelegen linde. Het is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar dat hij de (naleving van deze) verplichting oplegt (ofwel communiceert) aan de kopers van de door hem te realiseren woningen.

De bewuste eik en ook de linde staan op percelen die thans nog in eigendom toebehoren aan de projectontwikkelaar Ter Steege Vastgoed B.V. De gemeente Hellendoorn is contractueel met de projectontwikkelaar overeengekomen dat deze percelen met beide genoemde bomen door de projectontwikkelaar in eigendom zullen worden overgedragen aan de gemeente Hellendoorn. Op voorhand kunnen wij echter niet uitsluiten dat het nodig is om – na voorafgaand overleg en na instemming van de gemeente - regulier onderhoud en snoei aan de eik te plegen. Dat zal dan uiteraard zodanig dienen te gebeuren dat de bewuste eik te allen tijde behouden blijft. De gemeente zal hierop toezien.

Op basis van de hiervoor uiteengezette argumenten achten wij de bewuste twee bomen voldoende beschermd. Op grond hiervan kan naar ons oordeel op voorhand niet gesteld worden dat er een woning teveel staat gepland.

#### **Commentaar ad C.**

De planologisch bindende regeling voor het plangebied Hendrik Wormser, is opgenomen in het zogenaamde “moederplan”, te weten het op 1 juli 2014, onder nummer 14INT01474, door de raad van Hellendoorn vastgestelde bestemmingsplan “Nijverdalen Centrum”. In dat bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het gebied Hendrik Wormser, met daarin bindende randvoorwaarden waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Zo zijn daarin de bouwlocatie, het aantal en het type te bouwen woningen vastgelegd.

In artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, is vastgelegd dat een uitwerkingsplan - na realisering - deel uitmaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, in dit geval dus het bestemmingsplan “Nijverdalen Centrum”.

De gemeente Hellendoorn heeft - tezamen met de projectontwikkelaar Ter Steege Vastgoed B.V. een extern stedenbouwkundig adviseur ingeschakeld om de te realiseren woningen – binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan “Nijverdalen Centrum” - stedenbouwkundig te toetsen of deze passend kunnen worden geacht in het betreffende plangebied. Deze vraag is positief beantwoord.

Wel heeft het uitgebrachte stedenbouwkundig advies er uiteindelijk toe geleid, dat er in het plangebied in totaal (inclusief de bestaande schoolmeesterwoning die al aanwezig was) 18 woningen, in plaats van het volgens de uitwerkingsplicht toegestane aantal van maximaal 20 woningen wordt gerealiseerd.

Deze uitwerkingsplicht met hetzelfde type te realiseren woningen, was overigens ook al opgenomen in de rechtsvoorganger van laatst genoemd bestemmingsplan, namelijk het op 6 juli 2004 onder nummer 2004.5523 vastgestelde bestemmingsplan “Centrum Nijverdalen 2004”. Aan dit laatste bestemmingsplan is destijds een uitgebreide inspraakprocedure voorafgegaan.

De invulling met het genoemde aantal woningen van 20 op deze locatie was op grond van het vorenstaand dus al zeer geruime tijd voor een ieder voorzienbaar!

De welstandsnota moet worden gezien aan een toetsingskader voor de welstandscriteria die in een bepaald gebied worden nagestreefd. Welstandsoverwegingen kunnen er echter – zoals blijkt uit constante jurisprudentie – nimmer toe leiden dat er beperkingen worden gesteld aan de planologische mogelijkheden (de bouwlocatie, het aantal woningen, de hoogte, de diepte en de breedte van de te realiseren gebouwen en bijgebouwen) van een bestemmingsplan.

Deze “rangorde” tussen een bestemmingsplan en welstandscriteria is ook nadrukkelijk vastgelegd in artikel 12, lid 3 van de Woningwet waarin is verwoord: “Voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a (dit zijn de beoordelingsregels qua welstand die

= 4/6 =

de gemeente moet vastleggen in een welstandsnota) leidt tot strijd met het bestemmingsplan, blijven die criteria buiten toepassing”.

**Commentaar ad D.**

De woningen staan in de rooilijn. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de Groen van Prinstererstraat. De woningen dienen gerealiseerd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak met de bestemming “Wonen”. De ligging van de voorgevelrooilijn is beslist niet onduidelijk, want die is exact op de juridisch bindende verbeelding weergegeven.

**Commentaar ad E.**

In het verleden stond op de locatie waar thans 17 woningen worden gerealiseerd - op basis van een in het bestemmingsplan Nijverdal Centrum vastgelegde uitwerkingsplicht - de gereformeerde “Hendrik Wormser-basisschool” op nagenoeg dezelfde afstand als waarop thans de nieuw te realiseren woningen worden gerealiseerd tegenover de woningen Groen van Prinstererstraat 18a en 20.

Destijds gold het bestemmingsplan “Centrum Nijverdal 1991”. Het perceel had toen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Gebouwen mochten een goothoogte hebben van maximaal 4 m<sup>1</sup>, doch de maximale nokhoogte was niet vastgelegd. De indieners stellen dat er sprake is van aantasting van privacy, verminderde lichtinval en mogelijke waardevermindering bij toekomstige verkoop van hun woningen.

In vergelijking met door voorheen aanwezige basisschool, gesitueerd op slechts enkele meters van het trottoir tegenover de woningen Groen van Prinstererstraat 18a en 20, is er geen achteruitgang qua privacy en/of lichtinval. Het relatief grote aantal kinderen dat in het verleden de genoemde basisschool bezocht, leidde destijds tot meer inkijk en aantasting van privacy dan het relatief beperkte aantal toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen.

Rechtsopvolger van het bestemmingsplan “Centrum Nijverdal 1991” was het op 6 juli 2004 door de raad van Hellendoorn vastgestelde bestemmingsplan “Centrum Nijverdal 2004”. Op de gronden van het plangebied Hendrik Wormser rustte volgens dat bestemmingsplan een uitwerkingsplicht voor maximaal 20 woningen in dezelfde bouwklasse als thans van toepassing is in het bestemmingsplan “Nijverdal Centrum” uit 2014.

De ontwikkeling met het genoemde aantal woningen en het toegestane woningtype op deze locatie was op grond van het vorenstaand dus al zeer geruime tijd voor een ieder voorzienbaar.

Indien de indieners van de zienswijze van mening zijn dat er ten gevolge van de bouw van de woningen sprake is van waardevermindering van hun woning welke redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, dan kunnen zij een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn indienen. Een dergelijk verzoek wordt afgewikkeld via een met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure die is vastgelegd in de Procedureverordening planschade 2009 van de gemeente Hellendoorn

**Commentaar ad F.**

Voor wat betreft de bescherming van de linde wordt verwezen naar ons hiervoor verwoorde commentaar op de zienswijzen onder ad A en B.

De betreffende gronden met de bestemming “Groen”, thans eigendom van Ter Steege Vastgoed B.V. worden – zoals hiervoor vermeld in de één na laatste alinea van ons commentaar onder ad A en B - na planrealisatie in eigendom overgedragen aan de gemeente Hellendoorn. Voor de betreffende voetpaden die mogelijk ter plaatse worden aangelegd onder de kroon van de linde wordt opgemerkt dat de gemeente niet voornemens is om onder die boom een cunet te graven en te vullen met geel zand. Op de bodem zal een pad worden aangelegd dat qua ondergrond hooguit 10 cm zal worden ontgraven. Het komt er op neer dat de zode ter plaatse van de bodem wordt afgehaald en dat de bodem ter plaatse vervolgens wordt voorzien van een semi-verharding (bijvoorbeeld gebroken schelpen). De gemeente zal er nadrukkelijk voor waken dat het wortelstelsel van de te behouden linde daardoor wordt aangetast.

= 5/6 =

Er is op grond van deze overwegingen dan ook geen aanleiding om een gepland voetpad te verleggen buiten het wortelstelsel van de linde.

### **Conclusie**

Geadviseerd wordt om:

1. De indieners van de zienswijze ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze, doch de ingediende zienswijze op grond van bovenstaande overwegingen inhoudelijk ongegrond te verklaren.
2. Het "Uitwerkingsplan Hendrik Wormser" met de planidentificatie NL.IMRO.UPNHENDRIWO-VG01 en met de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) o\_NL.IMRO.0163.UPNDHENDRIWO.dgn ongewijzigd vast te stellen conform het ter inzage gelegde ontwerp-uitwerkingsplan.