

Registratienummer: **13UIT05352** (behoort bij nummer: **13INT01702**)
Onderwerp: Beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan Nijverdal Noordoost (Kruidenwijk Hulsen).

A. Inleiding

In het kader van de actualisatie bestemmingsplannen is voor Kruidenwijk en Hulsen een nieuw bestemmingsplan Nijverdal Noordoost (Kruidenwijk Hulsen) voorbereid. Dit plan omvat het noord oostelijk gebied van Nijverdal met de Kruidenwijk en Hulsen, globaal gelegen tussen de Penningkruid, de Noordelijke Hoofddijk, de oostelijke bebouwingsgrens van de Kruidenwijk, gedeeltelijk langs de Veenweg en de denkbeeldige verlengde lijn in noordelijke richting, de Baltinksweg, de Eversbergweg, de Helmkruidlaan, G.H. Kappertstraat, de westelijke begrenzing van de bebouwde kern Hulsen en de lintbebouwing aan en tot het einde van de G.H. Kappertweg in noordelijke richting.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het actualiseren van de planologische regeling zodat er eenheid en uniformiteit in de regels ontstaat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van zaterdag 3 maart 2013 tot en met 12 april 2013 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ontvangen:

1. De heer J. Harmsen, G.H. Kappertstraat 42, 7443 RD NIJVERDAL (13INK03805, ontvangen 3 april 2013)
2. De heer S.R. Bolink en mevrouw C.F. van der Wilk, Dille 62, 7443 ED NIJVERDAL (13INK04074, ontvangen 10 april 2013)
3. M.B.J. Heuver, Jipkesbeltweg 24, 7443 PN NIJVERDAL (13INK04114, ontvangen 12 april 2013)

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn derhalve allen ontvankelijk. De zienswijzen zullen worden beoordeeld onder B.

Verder worden onder c de doorgevoerde ambthaltwijzigingen benoemd.

B. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

- 1. J. Harmsen, G.H Kappertstraat 42, 7443 RD Nijverdal (13INK03805, ontvangen 3 april 2013.**

Samenvatting

Appellant heeft de wens om de aan de locatie G.H. Kappertstraat 42a nu voorgestelde bestemming Recreatie aan te merken als woonbestemming in plaats van Recreatiewoning.

Appellant draagt hier volgende redenen voor aan:

- De locatie is omringd door andere woningen. De Kruidenwijk is gegroeid in noordelijke richting en grenst inmiddels aan het perceel van Appellant. Het is logischer te kiezen voor de bestemming "Wonen " voor alle bewoonde locaties in deze omgeving.
- Het pand wordt nu bewoond door de vader van appellant. Voor deze bewoning is in 2001 een gedoogbeschikking afgegeven in combinatie met de in dezelfde periode verleende bouwvergunning (vervanging van de recreatiewoning).
- De recreatiewoning is ontsloten via een breed toegangspad (een vrachtwagen kan er over) in één rechte lijn naar de G.H. Kappertstraat.

- De gewenste toekomstige situatie is, dat één van de kinderen in de woning kan wonen en appelland in de recreatiewoning, vergelijkbaar met de huidige situatie. Waarin appelland nu elke dag zorg biedt aan zijn vader door er elke dag te komen en hem te helpen in het huishouden en het onderhoud/schoonhouden van de woning. Er is nu nog geen sprake van dagelijkse hulp bij de persoonlijke verzorging van vader. Appelland acht de huidige situatie als een zeer gewenste situatie. Hij is direct bij zijn vader als het nodig is.

Appelland is bereid de zienswijze mondeling toe te lichten en stelt u ook graag in de gelegenheid om de locatie te bezichtigen.

Gemeentelijke reactie

Het pand G.H. Kappertstraat 42a is in het verleden vergund als recreatiewoning. Een eventuele persoonlijke gedoogbeschikking regelt een persoonlijke situatie en niet voor het (permanente) gebruik van het object (de recreatiewoning).

De gemeente Hellendoorn heeft in 2004 beleid vastgesteld voor permanent bewoonde recreatiewoningen. In dat beleid is bepaald onder welke (ruimtelijke) voorwaarden eventueel een bestemming wonen zou kunnen worden toegekend. De recreatiewoning G.H. Kappertstraat 42a is niet direct gesitueerd aan de openbare weg en is gelegen op het achterterrein van de woning G.H. Kappertstraat 42. Het betreft een zogenoemde Staphorster of Vriezenveense verkaveling, waaronder wordt verstaan, het vanaf de openbare weg achter elkaar situeren van woningen. Deze situering ter plaatse maakt het op grond van het beleid stedenbouwkundig ongewenst om aan de recreatiewoning een woonbestemming toe te kennen. Hier doet een pad en toegang langs de woning G.H. Kappertstraat 42 van en naar de recreatiewoning niets aan af. Verder heeft het pand een situering op het perceel die qua verschijningsvorm in de ruimtelijke context overeenkomt met de situering van een bijgebouw achter de woning en is de recreatiewoning in het verleden ook als recreatiewoning vergund. Gezien het vorenstaande wordt niet voldaan aan de ruimtelijke criteria van aard en situering van en als een woning en is het pand niet vergund/gebouwd als woning.

Het gehele vraagstuk hoe om te gaan met permanent bewoonde recreatiewoningen wordt dit jaar afzonderlijk in de raad behandeld.

Op basis van het vorenstaande is er geen aanleiding om op dit moment in het bestemmingsplan Nijverdal Noordoost de bestemming van G.H Kappertstraat 42a aan te passen.

Voorstel: Zienswijze ongegrond verklaren.

2. De heer S.R. Bolink en mevrouw C.F. van der Wilk, Dille 62, 7443 ED Nijverdal (13INK04074, ontvangen 10 april 2013)

Appelland maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijverdal Noordoost (Kruidenwijk Hulsen)" omdat het bestemmingsplan appelland zeer beperkt in zijn woongenot doordat te beperkte bouw mogelijkheden voor het perceel gelden.

In de gemeentelijke beoordeling van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is genoemd dat in deze situatie zijtuinen niet volledig bebouwd mogen worden. Appelland neemt aan dat hier stedenbouwkundige redenen aan ten grondslag liggen.

In de situatie is het echter ook niet de bedoeling om de zijtuin geheel te bebouwen.

Het gaat om een bijgebouw die voor een gering deel met de punt door een denkbeeldige lijn steekt.

Een denkbeeldige lijn die getrokken is langs de voorgevels van naast/achter gelegen bebouwing.

In de gegeven situatie dient een afweging te worden gemaakt tussen de veronderstelde negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit en een aanzienlijke verhoging van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

Appelland is van mening dat deze afweging in ons voordeel kan uitvallen omdat het slechts om een geringe overschrijding gaat van een denkbeeldige lijn en omdat het om een bijgebouw gaat met geringe hoogte.

Van een negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit kan dan ook niet of nauwelijks sprake zijn.

Ten aanzien van een aantal situaties, aangevoerd als vergelijkingsmateriaal, kan het volgende over worden opgemerkt:

Voor Dille 100 geldt dat de achterkant van de betreffende hoekwoning/-perceel grenst aan de achterkant van de achterliggende woning waar een hoekoplossing aanwezig is, zoals vorenstaand omschreven in de vorm van een parkeerstrook. Voor Dille 69 en Lavendel 1 geldt dat deze aan de achterzijde van het perceel grenzen aan groen en niet aan een zijkant/-gevel van een achterliggend woonperceel en in meer of mindere mate nog groen aanwezig is (was) en/of parkeren. Ook Merelweg 5, hoewel gelegen in een heel ander deel van Nijverdal en ruimtelijke omgeving, geldt dat aan de achterzijde een openbaar pad ligt en het perceel niet direct grenst aan een zijkant van een achtergelegen woning en zogenoemde hoekoplossing met parkeren aanwezig is. Verder zijn de situaties Jan Luykenstraat, Genestetstraat en Vondelstraat 126 bouwplannen waar vanuit het wijkontwikkelingsplan De Blokken door herinrichting van het openbaar gebied een passende kwalitatieve oplossing tot stand is gekomen op basis van het beeldkwaliteitsplan en in overleg met een stedenbouwkundige.

Op grond van vorenstaande zijn de aangedragen voorbeelden op basis van situering, hoekoplossing of specifieke beleidssituaties in andere wijkdelen van Nijverdal geen vergelijkingen die een ander licht op de beoordeling van Dille 62 werpen."

Ook is geconstateerd dat de voorgestelde bestemming meer ruimte voor bebouwing biedt dan de nu geldende bestemming, maar kan vanuit de bestemmingssystematiek en de gebruikelijke beleidslijn voor bebouwing in woongebieden niet meer ruimte bieden aan de zijkant/zijtuin van Dille 62.

Appellant reageert in de zienswijze op voornoemde beoordeling van de inspraak door:

- *Aan te geven dat de zijtuin niet geheel bebouwd wordt.
De gemeentebreed, vanuit rechtsgelijkheid, toegepaste bouwregels voor bebouwen van zijtuinen in hoeksituaties naar het openbaar gebied, zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Deze bieden meer ruimte voor bebouwing, dan in het verleden, maar rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dat de geboden ruimte niet voldoende is voor de heer Bolink en mevrouw van der Wilk, geeft geen bijzondere omstandigheden aan waarbij toepassing van het beleid onevenredig nadeel voor Appellant veroorzaakt.*
- *Aan te geven dat geen scheve verhouding ontstaat en geen gevelbeeld vanaf de straatzijde wordt verstoord door ongeveer gelijke breedte voorgevel bijgebouw en woning omdat sprake is van een gevel van een rij van 4 woningen. Verder ligt de gevel van de bijgebouwen achter de voorgevel.
Dat het een rij van 4 woningen betreft, betekent niet dat de gevelbreedte van 4 woningen als één kan worden beschouwd. Iedere woning in de rij is door de architectuur en gebruikte geleding individueel herkenbaar en wordt als zodanig ervaren. Iedere woning wordt individueel in het straatbeeld herkend en ervaren. Daarom wordt de woning afzonderlijk met eigen bijgebouwen beoordeeld. Stedenbouwkundig wordt derhalve de scheve verhouding van gevelbreedte en verstoring van het gevelaanzicht vanuit de straatzijde geconstateerd.*
- *De bouwregels als betuttelende regels worden beschouwd en niet passen in het beeld van het terugdringen van de regeldruk.
Vanuit de manier waarop bestemmingsplannen in de gemeente Hellendoorn worden opgesteld wordt deze opmerking niet als herkenbaar ervaren. De regels voor gebruik en bouwen zijn ruimer dan ooit te voren en zorgen voor het verlagen van de regeldruk doordat veel meer mogelijk is. Echter is het verminderen van regeldruk niet bedoelt om de (ruimtelijke) kwaliteit uit het oog te verliezen. De regels (gebruik en bouwen) in de bestemmingsplannen zijn zorgvuldig opgesteld en bieden bouw en gebruikruimte maar met oog voor kwaliteit. Verder wordt hiermee rechtsgelijkheid binnen de gemeente gecreëerd waarbij iedereen van dezelfde bouw- en gebruiksregels gebruik kan maken. In deze situatie zijn echter geen bijzondere omstandigheden aanwezig die toepassing van de gemeentelijke bouwregels onrechtvaardig maakt*

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Grondgebied van 29 mei 2013 is verzocht de situatie toe te lichten waarom op de plek van de gewenste uitbouw kennelijk wel een carport mogelijk is maar niet een (bij)gebouw.

De in de gehele gemeente, vanuit rechtsgelijkheid, toegepaste bouwregels voor bebouwen van woonpercelen kent een bepaalde opbouw in de bebouwingsintensiteit van toegestane bebouwing. Binnen het bouwblok kan binnen bepaalde maatvoeringen het hoofdgebouw(woning) worden gebouwd met daarbij aan - en uitbouwen en/of bijgebouwen.

Voor hoeksituaties met zijtuinen aan het openbaar gebied, gelden zoals eerder is vermeld beperkingen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden. Binnen deze beperkingen zijn toch enkele bouwmogelijkheden aanwezig buiten het bouwblok zoals bijvoorbeeld een erker en/of carport. Vanuit de gedachte van ruimtelijke kwaliteit kan hier ruimte voor worden geboden op basis van een overwegend transparante uitvoering, zoals aan de voorzijde bij de erker architectonisch transparant wordt uitgevoerd met glas en geen zware boei- of bouwdelen en in de zijtuin de carport een open constructie betreft met een transparante lichte constructie zonder zware bouw- cq boeidelen.

Binnen het bouwblok betreft het dus gesloten gebouwen (met wanden) en buiten het bouwblok waar het de voorkeur heeft geen gebouwen op te richten slechts transparant vormgegeven, licht uitgevoerde en open constructies. Vanuit die ruimtelijke context geen gesloten berging maar een open constructie zoals een carport. Het verzoek voldoet niet aan dit gemeentelijk beleid.

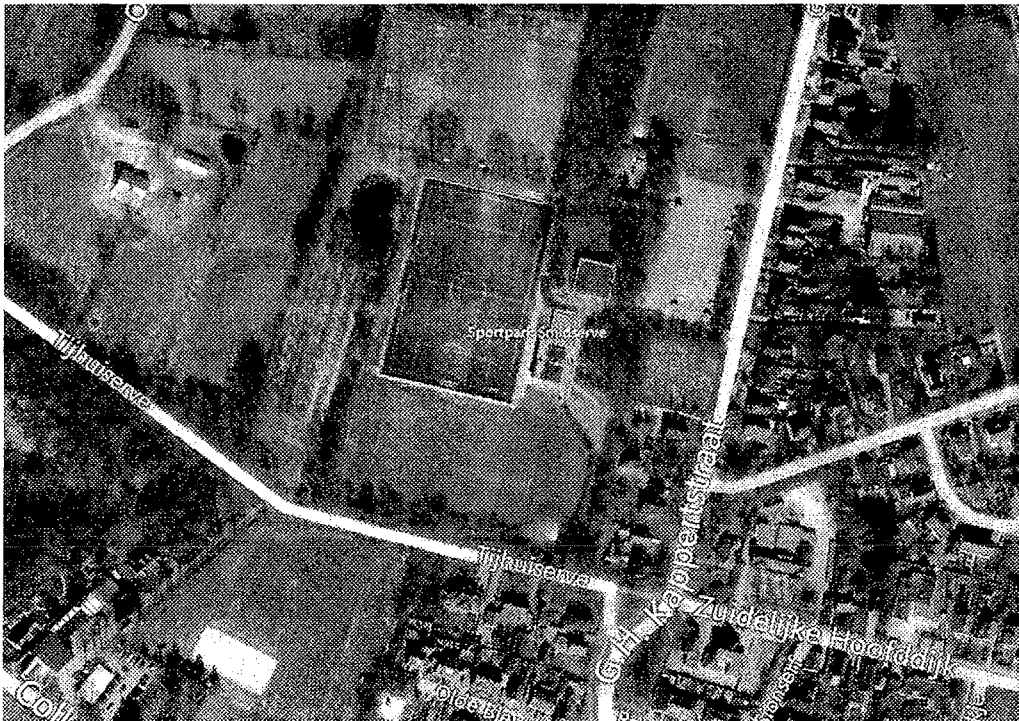
Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren.

3. M. Heuver, Jipkesbeltweg 24, 7443 PN Nijverdal (13INK04114, ontvangen 12 april 2013)

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op de voorgenomen bestemming van het bij appelland in eigendom zijnde perceel, plaatselijk bekend gemeente Hellendoorn, sectie B, nummer 1851.

Zie bijgevoegde afbeeldingen:





Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd tot "Agrarisch". Zoals genoegzaam bij de gemeente Hellendoorn bekend geeft appellant te kennen het desbetreffende perceel in het verleden gekocht te hebben met de intentie om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Op basis van het in ontwerp zijnde bestemmingsplan is het realiseren van een woning, al dan niet met toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, niet toegestaan. Hiertegen bestaan grote bezwaren. Het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel is zijns inziens een gewenste en passende invulling. Het betreft een binnenstedelijke locatie waarbij de omgeving aan te merken is als woonbuurt. Rekening houdend met de hindercontouren van het clubhuis (50 meter) en parkeerterrein (30 meter) behorend bij Sportpark Smidserve kan een vrijstaande woning ter plaatse op een adequate wijze stedenbouwkundig worden ingepast. Door de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen aan te houden vindt er een versterking van het bestaande lint plaats. In de hier voorafgaande getoonde afbeelding is een situatietekening opgenomen waarin het voorgenoemde inzichtelijk is gemaakt. Daarnaast levert de toevoeging van een woning geen extra hinder op voor bedrijven en vindt er geen aantasting van het duurzame woon- en leefklimaat van omwonenden plaats. Het voornemen is zijns inziens dan ook zowel stedenbouwkundig als milieukundig goed inpasbaar en in overeenstemming met de uitgangspunten ten aanzien van de SER-ladder. Appellant verzoekt u dan ook het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en wel zodanig dat er een woonbestemming met bouwvlak aan het perceel wordt toegekend, waarbinnen een vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Gemeentelijke reactie

De gemeente Hellendoorn heeft met de provincie zogenoemde prestatieafspraken gemaakt waarin geregeld wordt hoeveel woningen (=contingenten) de gemeente mag bouwen voor de eigen lokale behoefte. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat de gemeente een overcapaciteit aan bouwmogelijkheden in haar bestemmingsplannen heeft ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende jaren. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat de gemeente inzet op het terugdringen van bouwmogelijkheden.

Slechts in bijzondere gevallen is het College van Burgemeester en Wethouders nog in staat om medewerking te verlenen aan een nieuw woningbouwinitiatief.

Onder bijzondere situaties wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt zo al verstaan:

- Een kwaliteitsverbetering en oplossen van een zogenoemde rotte kies en/of verpauperde bebouwingssituatie in de bebouwde omgeving.

En/of

- Het vervangen cq oplossen van een ongewenste functionele bedrijfssituatie in een woonomgeving.

Zonder dat vorenstaande een uitputtende weergave betreft van criteria betreft dit perceel een onbebouwd perceel waar zich ruimtelijk gezien geen bijzondere omstandigheden voordoen, hetgeen extra woningbouw op deze plek zou rechtvaardigen.

De door appellant aangegeven afstandscoutouren zullen, ondanks dat deze vanaf de bestemmingsgrens gemeten moeten worden, technisch gezien ruimte bieden. Dit geeft op voorhand geen oordeel over de stedenbouwkundige wenselijkheid, aangezien hier ook de situering op het perceel, de minimale ruimtelijke afstanden van de zijgevel tot de perceelsgrens, de korrelgrootte, het bouwvolume en het bebouwingsritme in het straatbeeld bij dienen te worden betrokken.

De beantwoording van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid is in dit stadium echter nog niet relevant aangezien deze locatie op grond van het gemeentelijk beleid zoals eerder vermeld niet in aanmerking komt voor extra woningbouw.

In dit kader zien wij geen aanleiding om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning en of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voorstel: Zienswijze ongegrond verklaren.

C. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op ondergeschikte wijzigingen zoals verduidelijkingen in de regels, de bijlage staat van bedrijfsactiviteiten en wijzigingen op perceelsniveau in het kader van verkoop snippergroen. De wijzigingen betreffen:

Regels

- Parkeerregeling in artikelen 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15 wordt, "functies zoals gesteld onder .. tot en met .. moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage.

- Staat van bedrijfsactiviteiten

In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze wordt aangepast aan de standaardlijst voor een woonomgeving.

Verbeelding/ kaart

Wijziging van kadastrale grens in verband met verkoop snippergroen:

Vergroten woonperceel door aankoop:

- Vroegeling 23
- Pijlkruid 16
- Anijs 2 en 18
- Zonnedauw 46 en 48
- Kamille 6
- Lavendel 13
- Hoornbloem 5, 7 en 9
- Havikskruid 12
- Dalkruid 3
- Olde Blenkestraat 21a

Terugdraaien naar groen situatie in verband met niet doorgaan verkoop:

- Vroegeling 8 en 10

Percelen zijn tevens vermeld op overzichtskaart "wijziging i.v.m. verkoop snippergroen (nr. T_RO_13_009_01)

Voorstel : Ambtshalve wijzigingen overnemen en wijzigen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan.