



Raad van de gemeente Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
11 2 NOV 2014	
A / B Stuf	Uitg.
Werkpr.	
Kopie aan	
Archief D.	reeks / V / Vertr.:

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
11 november 2014	201407530/1/R1	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Hellendoorn	
Bp. Nijverdal Centrum	070-4264835

Hierbij ontvangt u - ter informatie - kopieën van op de bovenvermelde zaak betrekking hebbende stukken.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

5A1

Schriftelijke uiteenzetting Raad van State inzake Bezwaar tegen het plan Bestemming Nijverdal Centrum 2014 met betrekking tot locatie Molenweg 23-Smidsweg 57 (locatie Broeks)

Referentie Raad van State: 201407530/1/R1

Uw schrijven d.d. 15 oktober 2014 – Bp Nijverdal Centrum

Mijn reactie d.d. 21 oktober 2014 (met vermelding 201407530/2R1)

Aan

Raad van State

De Griffier van de Afdeling Bestuursrechtspraak

Postbus 20019

2500 AE 's-Gravenhage

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
11 NOV 2014	
ZAAKNR.	R1
AAN:	
BEHANDELD: DD:	PAR: Ru

Indiener:

- De heer :

-

-

Gezien de samenhang van belangen verwijs ik voor bijlagen naar de bij mijn zienswijze aan Gemeente Hellendoorn aangeleverde bijlagen, desgewenst zijn de bijlagen ook te vinden in de zienswijze van [redacted] waarvan u tijdens de zitting op 4 november 2014 een exemplaar van de heer [redacted] directeur [redacted] heeft ontvangen.

1

Nijverdal, 10 november 2014

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
11 NOV 2014	
ZAAKNR:	
AAN:	
BEHANDELD: DD:	PAR:

Inleiding

Gemeente Hellendoorn heeft per 1 juli 2014 een besluit willen nemen over de actualisering van de Bestemming Nijverdal Centrum 2014. Dit Bestemmingsplan Nijverdal Centrum was 8 maart 2014 ter visie gelegd, waartegen gedurende 6 weken bezwaren tegen deze zienswijze kon worden gemaakt, hetgeen ik met mijn zienswijze heb gedaan.

De lopende plannen van de locatie Molenweg 23 – Smidsweg 57 (locatie Broeks) is aanleiding om de vanaf 2004, in 2012 bijgesteld, zouden kunnen worden gefrustreerd indien de uitgangspunten van de oorspronkelijke bestemming zouden worden doorgehaald. Locatie Broeks betreft een zichtlocatie waarbij, conform Bestemming Nijverdal Centrum 2004, de hoek markant en de hoogte 5 woonlagen dient te zijn, aflopend naar 3 lagen richting Smidsweg en 4 lagen richting Molenweg. Op deze locatie is het contingent 24 woningen, waarbij realisatie in de periode 2010-2015 plaats zou vinden.

Historie

Op de locatie Molenweg 23 – Smidsweg 57 is vanaf 2003, vooruitlopend op Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004, door Bouwbedrijf Schothans B.V. een bouwplan ontwikkeld waarvoor destijds medewerking is verleend door de gemeenteraad. De chronologische gang van zaken is als volgt:

In november 2002 ontvangen bewoners van Nijverdal Centrum, waaronder ik, een uitnodiging van gemeente Hellendoorn om van 20 november tot 17 december 2002 om zienswijzen in te dienen welke kunnen leiden tot wijzigingen van het plan. Op de bijbehorende plantekening (KuipersCompagnons; 25-02-2002; gewijzigd 05-03-2002) staat locatie Broeks (VIII) aangeduid als woonbestemming met bouwklasse 4 (3 lagen + opbouw).

In het persoonlijk schrijven aan mij d.d. 28 februari 2003 van Gemeente Hellendoorn () wordt bevestigd dat maximaal 24 appartementen met 4 bouwlagen langs de Molenwegzijde afbouwend 3 langs de Smidswegzijde, waarbij de 4^e bouwlaag wat terugliggend, de hoofdrichting Molenweg is en de hoeksituatie een 5^e bouwlaag met terugliggend penthouse toestaat.

De zienswijze

Met betrekking tot het uitgangspunt 4 Overig gebied van de nota Hoofduitgangspunten t.a.v. Bestemming Nijverdal Centrum 2014 wordt als "Functionele invulling" aangegeven:

- Bestaande functies wonen, werken etc. bestemmen conform gemeentelijke standaard
- Stationsgebied zuid, de inrichting positief bestemmen en m.b.t.

"Bouwvolume":

Een bouwklasse bij het bestaande volume.

Standpunt indiener

Op 17 mei 2010 stuurt Gemeente Hellendoorn mij, m.b.t. locatie Smidsweg/Molenweg, de inventarisatie over de woningbouwplanning 2010-2015. Op 21 mei 2010 lever ik het "Antwoord-formulier woningbouwplanning" persoonlijk in (na correctie locatie naar Smidsweg/Molenweg) voor nagenoeg 100% de bouwperiode 2010-2012 zal zijn. Ik ontvang van Gemeente Hellendoorn op 27 mei 2010 verzonden de ontvangstbevestiging (reg.nr. 10INK03868).

Buiten mij om heeft Gemeente Hellendoorn de contingents ambtelijk doorgeschoven tot na 2020, vermoedelijk door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012. Voorbarig, misplaatst en volledig onterecht omdat ik, als eigenaar, direct het initiatief heb genomen om met een andere ontwikkelaar, uiterlijk in 2015 tot realisatie te komen van een aangepast en niet met bestaand aanbod concurrerende planontwikkeling te komen.

Ik kan mij niet vinden in de poging van Gemeente Hellendoorn om de uitgangspunten van Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004 en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, toezeggingen en rechten zonder ruggespraak en lopende het planproces te negeren en terug te draaien, terwijl Woonvisie 2012 (07-2012) en de daarop volgende Aanvullende Woonvisie 2012 (12-2012) ruimte laat om bouwplannen niet in de kiem te smoren en gedurende 24 maanden (t/m 12-2014) rechten behouden blijven om recht op aanspraak op planschade te vermijden.

Door Bestemming Nijverdal Centrum 2004 niet te respecteren, eerdere communicatie waaruit de rechten om 24 woningen te mogen realiseren op persoonlijke gronden worden genegeerd, is in mijn overtuiging sprake van willekeur en onbehoorlijk bestuur.

Op 5 maart 2009, gedurende de fase dat het bouwplan van Schothans loopt, tekent ik de verkoopovereenkomst met de Gemeente Hellendoorn () voor de levering van 21m² waarbij onder punt 10 expliciet wordt opgenomen dat "Voor de herontwikkeling van de locatie, waarvan het perceel van de verkoper deel uitmaakt, zal de gemeente, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, met voortvarendheid meewerken aan de noodzakelijke wijziging ex. Artikel 3.6 Wro van het bestemmingsplan Centrum Nijverdal 2004 en vervolgens aan de verlening van de vereiste bouwvergunning. "

Gemeente Hellendoorn informeert op 1 december 2008 de bewoners, waaronder mij, over de aanpassingen op de kruising Molenweg-Smidsweg. Daarbij is wederom het volumineuze appartementencomplex Palthehof gepresenteerd waartegen, conform notulen, geen bezwaar mogelijk was. In de bijlage zijn de contouren van de beoogde nieuwbouw weergegeven. De kruising is aangepast/afgestemd op de voorgenomen nieuwbouw. Daarom heeft de gemeente ook geen onderzoek gedaan naar trillingen van mijn pand en de gevolgen die daaruit voortvloeien.

Op 6 april 2009 wordt de akte van levering gepasseerd bij Van Kaam Kemp Snijders Netwerk Notarissen waarvan de koopovereenkomst van 5 maart 2009 deel uitmaakt.

Indien uit de Notariële overeenkomst tussen mij en Gemeente Hellendoorn de aankoop van 21m² grond door Gemeente Hellendoorn in 2009 van mij wel tot realisatie mag leiden tot de aanleg van de kruising, maar dat de bij akte toegezegde voortvarende medewerking aan de planontwikkeling door

Gemeente Hellendoorn wordt genegeerd en geblokkeerd, dan bevoordeelt Gemeente Hellendoorn zich eenzijdig en onterecht ten koste van mij, de burger

Indien de ontwikkeling op mijn locatie niet conform eerdere toezeggingen en afspraken mag worden doorgezet dan stel ik Gemeente Hellendoorn aansprakelijk voor de schade, gederfde opbrengst en alle daaruit voortvloeiende en ontstane kosten.

Daarbij zal ik ontbinding van de grondtransactie verlangen en teruglevering van de grond in de oorspronkelijke staat, omdat de gewijzigde ligging van de weg tot te grote overlast leidt door trillingen, lekkage, verzakking m.b.t. de huidige woonsituatie. Ik mocht toch verwachten dat afspraken conform de Notariële overeenkomst en de onderliggende overeenkomst zouden worden nagekomen?

Als de Gemeente Hellendoorn volhardt in haar obstructie kan ik niet anders dan noodgedwongen schade te gaan claimen. De schade aan het pand is niet te overzien en wordt in een later stadium behandeld en de aansprakelijkheidstelling wordt uit handen gegeven aan een jurist respectievelijk deskundige.

Reden bezwaar tegen de zienswijze in het plan Bestemming Nijverdal Centrum 2014 met betrekking tot locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 Nijverdal

Ik ben eigenaar van de locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 in Nijverdal en ondervind bovenmatig veel hinder van de verkeersintensiteit direct langs mijn woning.

Geschiedenis

Ik heb op 21 mei 2010 schriftelijk aangegeven dat zo mogelijk voor 2012 gestart gaat worden met de bouw. Door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012 (zowel in tijd als proces slepend) diende een andere ontwikkelaar een meer op de actuele omstandigheden een bouwplan op te stellen. Gemeente Hellendoorn heeft het bouwplan van Schothans gesteund en tot op het moment van faillissement nooit aangedragen dat het een te grootschalig project is.

Door mij niet te informeren over de voorgenomen standpunten (vermoedelijk vooruitlopend op bestemming Nijverdal Centrum 2014) en tevens niet te informeren dat de contingentering ongevraagd en zonder bericht aan mij, zomaar is doorgeschoven naar voorbij 2020, lijkt sprake van willekeur en ongelijke behandeling.

Ik heb in 2012, door [naam] -direct na het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V.- gelegenheid te geven tot het ontwikkelen van een marktconform bouwplan waarvoor belangstelling blijkt uit besprekingen met de makelaar en potentiële kopers, aangegeven dat herontwikkeling op mijn locatie een vanzelfsprekendheid is.

Ik woon al vele jaren op deze locatie en heb, tot aan de gewijzigde loop van de weg, direct langs mijn woning, geen hinder ondervonden van geluid, trillingen en lekkages van het verkeer.

Naar aanleiding van de start van de verkeer- en treintunnel in Nijverdal diende eerst ook de verkeerssituatie op de kruising Molenweg-Smidsweg te worden gewijzigd. Daarvoor was 21 m² van de grond van mij benodigd en is daarvoor op 5 maart 2009 de koopovereenkomst getekend.

Ik heb voortvarend meegewerkt en zelfs eerder geleverd dan wettelijk gebruikelijk is i.v.m. tijdsdruk van Gemeente Hellendoorn door de start van het Combiplan. In de Notariële overeenkomst wordt aangegeven dat Gemeente Hellendoorn voortvarend zal meewerken aan het verlenen van de benodigde vergunningen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is Gemeente Hellendoorn reeds akkoord gegaan met het door Bouwbedrijf Schothans voorgelegd bouwplan.

In de Notariële overeenkomst is daarom eveneens opgenomen dat Gemeente Hellendoorn voortvarend mee zal werken aan de ontwikkeling en realisatie van de planontwikkeling. Deze betrof destijds het bouwplan van Schothans, deels op mijn perceel met een hoogte van 18,75m¹.

Destijds zijn enige maatregelen getroffen om de geluidsoverlast te verminderen door plaatsing van dubbel glas. Omdat de bouwplannen niet lang op zich zouden laten wachten en het pand zou worden gesloopt, nam ik er destijds voor de korte termijn genoegen mee.

Op mijn locatie mogen, conform schriftelijke bevestiging en binnen de Bestemming Nijverdal Centrum 2004, 24 appartementen worden gebouwd met een hoogte van 3 lagen aan de Smidsweg, 5 lagen op de kop en 4 lagen aan de Molenweg en parkeren op eigen terrein (kelder). De overlast zou tijdelijk zijn en het pand wordt gesloopt om plaats te maken voor appartementen. Het bestaande pand voldoet al lang niet meer aan de eisen van deze tijd en herstel is zeer kostbaar.

Door het faillissement van Schothans in 2012 zag ik mij genoodzaakt om per direct de planontwikkeling aan de Gemeente Hellendoorn over te dragen. De uitgangspunten conform Bestemming 2004 en de beschikbaarheid van 24 contingenten is reden om de locatie aan de Gemeente Hellendoorn te verkopen. Deze ging voortvarend te werk en startte met de verkoop in april 2013 van een meer bij de economische omstandigheden passend bouwplan (geen 24 maar 17 appartementen, 15.00m¹ hoog en minder prominent).

Omwille van de bereidheid om voortvarend mee te werken heb ik op voorhand fysiek 1 oprit laten vervallen en heb ik bij Notariële overeenkomst per 05-2013 mijn locatie aan de Gemeente Hellendoorn verkocht en zijn –op basis van de beoogde nieuwbouw- door de gemeente bomen op mijn eigen grond geplant. Het door Gemeente Hellendoorn onmogelijk maken van het nakomen van deze overeenkomst leidt tot gevolgschade waarvoor Gemeente Hellendoorn, door haar wijze van handelen, aansprakelijk is indien ik mijn op het verleden gebaseerde rechten niet zou kunnen nakomen.

Belemmering

In plaats van een voortvarende medewerking pleegt Gemeente Hellendoorn, obstructie door dit initiatief in de kiem te willen smoren, tegen geïnteresseerden te zeggen dat dit plan niet doorgaat en dat zij vindt dat er slechts plaats is voor 7 grondgebonden woningen. Gemeente Hellendoorn toont op geen enkele wijze begrip en negeert eerdere afspraken. Tegen dit standpunt wordt, bij de ter visielegging van Bestemming Nijverdal Centrum 2014, door mij bezwaar aangetekend.

Tijdens de bespreking met een op voorspraak van mevrouw [naam] stedenbouwkundige, de heer [naam], is de (on)mogelijkheid van 7 woningen aan de orde geweest, is aangegeven dat indien parkeren op eigen terrein wordt geregeld en sprake is van appartementen, 14 woningen mogelijk zijn en is gevraagd een impressie met dorps karakter aan te leveren en de lokale politiek te informeren. Uiteindelijk sluit de bespreking met de discussie dat de beeldtaal van 7 verticale woningen (3-4

lagen) niet afwijkt van 3-4 lagen horizontale woningen. De heer [naam] vraagt de heer [naam] of sprake is van leeftijdsdiscriminatie? Dat was niet aan de orde. Indien parkeren in een kelder plaats vindt dan zou 14 appartementen kunnen, mits politiek gedragen.

De mogelijkheid om 7 woningen te bouwen op mijn locatie is niet realistisch omdat een dergelijk plan juist concurreert met bestaande plannen, privacy en parkeren een grote belemmering is, de verkoopbaarheid daardoor negatief wordt beïnvloed, en zodoende economisch niet haalbaar is.

Indien de bouwplannen, conform de uitgangspunten van Bestemming Nijverdal Centrum 2004, zou mogen worden gerealiseerd, zou sprake zijn van maximaal 24 appartementen. Met een hoge mate van realiteitszin ontwikkelt Solide Ontwikkeling 16-17 appartementen, en ook nog voor een specifieke exclusieve doelgroep zonder met potentiële bouwplannen, elders in de gemeente, te concurreren.

Met vriendelijke groet,