

18INK02555



GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
13 APR 2018	
A / B Stuk	
Werkpr.	
Kopie aan:	
Archief D / N. r. / s. / v	Vastz.

Gemeenteraad van Hellendoorn

Postbus 200

7440 AE NIJVERDAL

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerp "Herziening bestemmingsplan Hoek Molenweg – Smidsweg te Nijverdal"

Vriezenveen, 12 april 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend:

hierna te noemen: cliënten.

Cliënten zijn allen omwonenden van de ontwikkeling van een appartementencomplex op de hoek Molenweg - Smidsweg in Nijverdal. Hiervoor ligt momenteel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Cliënten kunnen zich niet vinden in de ontwikkeling die als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Cliënten wensen daarom de volgende zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen:

Complex past niet in de omgeving

Aan de gronden op de hoek Molenweg – Smidsweg ten behoeve van het voorziene appartementengebouw is grotendeels een maximum bouwhoogte van 15 meter toegekend en deels zelfs een maximale bouwhoogte van 19 meter. Op basis hiervan kunnen ter plaatse maximaal vier bouwlagen met kap (dus 5 bouwlagen) worden gerealiseerd.

Cliënten zijn van mening dat het gebouw door het grondbeslag in combinatie met de hoogte van het gebouw, niet past in de omgeving. Op zowel de aangrenzende percelen als op overige de percelen in de omgeving (met uitzondering van het perceel aan de Molenweg recht tegenover het te ontwikkelen perceel) staan enkel woningen van 2 lagen met kap. Hoewel het een stedelijk gebied betreft kent de bebouwing in de directe omgeving een dorps karakter.

Gezien het hiervoor genoemde sluit de voorziene ontwikkeling volgens cliënten niet aan op de bestaande omgeving.

Aantasting privacy en woongenot

De kortste afstand tussen het perceel van cliënten en het bouwvlak waar het appartementengebouw is voorzien bedraagt ongeveer 3,5 meter. De bebouwing is hiermee dichterbij het perceel van cliënten voorzien dan op grond van het vorige plan was toegestaan. Ook kan aanmerkelijk hoger worden gebouwd dan voorzien was op grond van het vorige plan. Gezien de situering van het voorziene appartementengebouw en het verhogen van de maximale bouwhoogte zijn cliënten van mening dat het plan onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor hun privacy en woongenot. Deze gevolgen zijn naar mening van cliënten zodanig dat de raad daarom niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte van het appartementencomplex mag kiezen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Deze verantwoordingsplicht van de ladder van duurzame verstedelijking geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor zover het woningbouw betreft is daarvan sprake indien de bouw van meer dan 11 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Verder volgt uit de beschikbare jurisprudentie dat plancapaciteit die besloten ligt in uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden in de laddertoets die ten aanzien van het moederplan (dit is het bestemmingsplan waarin de uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid wordt vastgelegd) wordt uitgevoerd, moet worden meegenomen. Zoals blijkt uit tabel 1 op pagina 18 van de toelichting op het bestemmingsplan, heeft de gemeente Hellendoorn een harde plancapaciteit van 1005 woningen en een netto behoefte van 340 tot 420 woningen. Voor zover er binnen een relevante regio sprake is van kwantitatieve overprogrammering is het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder de ladder duurzame verstedelijking. Om ruimte te creëren voor nieuwe woningbouwplannen zal er bestaande harde plancapaciteit geschrapt moeten worden.

Het schrappen van harde plancapaciteit tot 100% staat vermeld in een plan van aanpak en zou moeten gebeuren binnen een periode van 3 jaar. Naar mening van cliënten volstaat een dergelijk plan van aanpak niet. Deze biedt immers geen waarborg voor cliënten. Zolang de woningbouwmogelijkheden waaraan geen behoefte meer bestaat niet worden wegbestemd, behoren deze tot de harde plancapaciteit en tellen deze mee aan de aanbodzijde. Daarbij wijzen cliënten erop dat de Afdeling in beginsel verlangt dat voorwaarden die in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Een zogenaamd plan van aanpak biedt die waarborg niet. Ter zijde merken cliënten op dat het niet duidelijk is dat het plan van aanpak wordt nageleefd nu bijvoorbeeld de 330 woningen in een uitwerkingsplicht in Hellendoorn Noord nog niet zijn wegbestemd.

Ook in de regio is sprake van een overcapaciteit aan woningen. De in het plan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling van 14 woningen voorziet daarmee niet in een actuele regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Parkeren

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat wordt gerekend met een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Hoewel cliënten dit gezien het dure segment van de appartementen dit erg laag voorkomt, is deze norm conform de Nota Parkeren van de gemeente Hellendoorn. Vanwege dit plan moeten er dus 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de Nota Parkeernorm staat echter ook dat bij woningen wordt gerekend op 0,5 parkeerplaats (van deze 1,4) per woning voor bezoekers en dat deze, gezien de gebruiker, moeten worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Dit betekent bij 14 appartementen dat er 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet hier niet in. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een parkeerkelder welke enkel toegankelijk is voor bewoners. Enkel het tekort aan 2 parkeerplaatsen waarvoor geld wordt gestort in het parkeerfonds, worden in de openbare ruimte aangelegd.

Niet duidelijk is overigens of, waar en wanneer deze 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Cliënten is niet duidelijk geworden waar hiervoor in de omgeving nog ruimte is.

Het bestemmingsplan is ook op het punt van parkeren niet goed onderbouwd en gemotiveerd.

Gezien het bovenstaande zijn cliënten van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Cliënten verzoeken daarom geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en om het bestemmingsplan zoals dit nu voorligt, niet vast te stellen.

Cliënten zijn overigens bereid in overleg te treden met de ontwikkelaar en de gemeente om te komen tot een voor iedereen acceptabel plan.

Hoopzachtend