

## Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Broekmate te Nijverdal

Registratienummer: **13UIT02313** (behoort bij 13INT00327 en 13INT00603)

---

Het ontwerpbestemmingsplan Broekmate te Nijverdal heeft ter inzage gelegen vanaf 22 december 2012 voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid om een zienswijze in te dienen bij de raad van de gemeente Hellendoorn. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de gestelde termijn voor het indienen van een zienswijze ontvangen op respectievelijk 9 januari, 22 januari en 30 januari 2013. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Op de bijgevoegde situatietekening is aangegeven welke omwonenden een (gezamenlijke) zienswijze hebben ingediend. Op grond van artikel 3:15, lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager in de gelegenheid gesteld te reageren op de naar voren gebrachte zienswijze. Op 21 februari 2013 is deze reactie ontvangen.

Hieronder is per zienswijze een puntsgewijze korte samenvatting gegeven en ieder punt wordt gevolgd door een inhoudelijke beoordeling.

### **Op 9 januari 2013 is per mail een zienswijze ontvangen van in Nijverdal.**

1. Appellant heeft ten zuiden en grenzend aan zijn perceel een strook grond van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Hellendoorn, sectie L, nummer 5855, in gebruik als tuin. In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze strook grond de bestemming "Verkeer – Verblijf" voorzien. Appellant geeft aan dat het gebruik als tuin bij de woning aan de Rijssensestraat 174 al ruim 70 lang plaatsvindt en door verjaring de grond juridisch gezien nu hem toebehoort. Appellant gaat niet akkoord met het gebruik van deze grond voor de te realiseren ontsluitingsweg en daarmee indirect dus ook niet met de bestemming "Verkeer - Verblijf" op deze grond.
  - Reactie gemeente:  
Over het gebruik van de betreffende strook grond als tuin zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de familie Broekmate en de appellant. Afgesproken is dat de appellant gebruik mag maken van de strook grond dat in eigendom is van Broekmate. Hierbij is aangegeven dat er nooit sprake van is geweest dat zij de gronden in eigendom kunnen verkrijgen. Uit de zienswijze blijkt ook niet dat de appellant in bezit is van een eigendomsbewijs zoals een koopovereenkomst of acte van verjaring. Verder betreft het een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen appellant en de familie Broekmate. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
2. Overlast van transport van en naar de bouwplek en de bouwwerkzaamheden.
  - Reactie gemeente:  
Het hebben van overlast van werkverkeer dat zal plaatsvinden bij de sloop- en bouwwerkzaamheden is geen toetsingsgrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 regelt het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Als blijkt dat niet voldaan wordt aan de in deze afdeling opgenomen regels dan kan de gemeente verzocht worden handhavend op te treden c.q. maatregelen te treffen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

3. Nadelige invloed op het woonklimaat vanwege de omheining van 2 meter hoog op de erfafscheiding.

- Reactie gemeente:

Appellant geeft aan dat er een nadelig invloed is op het woonklimaat. Welke invloed appellant daarmee bedoelt is niet aangegeven. Waarschijnlijk doelt appellant op een verlies van uitzicht over het plangebied. Hiervan kan worden opgemerkt dat appellant geen recht heeft op uitzicht over het perceel van de burens en ook zonder bestemmingsplanherziening het zicht kan worden weggenomen door bijvoorbeeld een haag of struiken. Op de bijgevoegde foto is te zien dat appellant voor een deel zicht heeft op het plangebied. Het zicht wordt in de huidige situatie al voor een groot deel weggenomen door een bijgebouw en een haag van appellant. De nieuw te plaatsen erfafscheiding is voor het waarborgen van de privacy.

Uit nader overleg tussen Broekmate en appellant is gebleken dat ook gevreesd wordt voor een omheining ter plaatse van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' aan de zijkant van het perceel van de appellant. Geconstateerd is dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter. Deze regeling is bedoeld voor het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals lantaarnpalen, een toegangspoort, nutsvoorzieningen en ander straatmeubilair. Aangezien een erfafscheiding ook een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is, achten wij het wenselijk hier een nuancering in aan te brengen om te voorkomen dat ongewenste bouwrechten ontstaan ten aanzien van een erfafscheiding aan de zijkant van het perceel van de appellant. Het is ook niet de bedoeling erfafscheidingen van 5 meter hoog mogelijk te maken. In zoverre achten wij dit deel van de zienswijze gegrond.

Voorgesteld wordt om

- binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte in de regels op te nemen van 1 meter;
- ter plaatse van het achtererf van appellant, dat nu direct grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf', een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erf afscheiding'.

Voor wat betreft de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' bestaat in het bestemmingsplan eveneens de mogelijkheid bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren tot een maximale hoogte van 5 meter. Ook hier dient een nuancering te worden aangebracht voor erfafscheidingen. Aangezien binnen het plangebied voor wat betreft in het westen gesitueerde parkeerplaats een vergelijkbare situatie voordoet als bij het achtererf van appellant (namelijk dat een achtererf grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf'), namelijk bij het achtererf van de Cornelis Kuyperweg 23, is het ook hier wenselijk om aan een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen.

Voorgesteld wordt om:

- binnen de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte in de regels op te nemen van 2 meter;
- ter plaatse van het achtererf van de Cornelis Kuyperweg 23, dat nu grenst aan de bestemming 'Verkeer-Verblijf', een smalle strook de bestemming 'Groen-Landschapswaarde' toe te kennen.

Het voorstel voor de nieuwe verbeelding is bijgevoegd.

4. Nadelige gevolgen van het plan op de waarde en mogelijkheden van de woning en het erf van de appellant.
  - Reactie gemeente:

De gemeente acht deze bestemmingsplanherziening uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Voor wat betreft mogelijke waardedaling van het onroerend goed, wijzen wij op de mogelijkheid om – na het onherroepelijk worden van deze planherziening - via een separate procedure (die los staat van de onderhavige herziening van het bestemmingsplan) bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek in te dienen om tegemoetkoming in de planschade. Hierbij dient te worden opgemerkt dat schade, die valt onder het normale maatschappelijk risico, op grond van wettelijke bepalingen voor rekening van de eigenaar is. Het verzoek wordt afgehandeld volgens een procedure die is vastgelegd in de "Procedureverordening planschade gemeente Hellendoorn 2009". Als ons college een gemotiveerd verzoek ontvangt om vergoeding van planschade, dient de aanvrager voor de behandeling van een dergelijk verzoek € 300,- aan de gemeente te betalen. Dit bedrag wordt teruggestort indien het betreffende verzoek daadwerkelijk leidt tot vergoeding van planschade. Wordt het verzoek afgewezen dan wordt dit bedrag niet teruggestort. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
  
5. Meer parkeerdruk voor de oprit van appellant als gevolg van de verbreding van de bestaande inrit op de Rijssensestraat.
  - Reactie gemeente:

De bedoeling is dat de inrit op de Rijssensestraat niet zal worden verbreed. De inritdrempel zal in tegenstelling tot de huidige situatie worden gelegd direct aan de rijbaan met fietsstrook van de Rijssensestraat om zo een meer verkeersveilige situatie te creëren en blokkering van de inrit door foutgeparkeerde auto's te voorkomen. Het aantal parkeerplaatsen zal hierdoor niet afnemen en dus de parkeerdruk ook niet toenemen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

**Op 22 januari 2013 is per mail een zienswijze ontvangen van  
in Nijverdal. Deze appellanten hebben  
ook de hierna te behandelen gezamenlijke zienswijze van meerdere omwonenden ondertekend.**

1. Er heeft volgens appellanten geen integrale belangenafweging plaatsgevonden, waarbij ook de belangen ten aanzien van privacy van omwonenden zijn meegenomen.
  - Reactie gemeente:  
Er heeft wel degelijk een integrale afweging plaatsgevonden die is verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Appellanten zijn blijkbaar van oordeel dat door de bestemmingsplanherziening de privacy wordt aangetast. Gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan, de situering van de bouwvlakken en de verplichting tot het realiseren van een hekwerk met daarop groeiende hedera menen wij dat de privacy niet of niet onevenredig veel wordt aangetast. De verplichting tot het realiseren van een hekwerk met daarop groeiende hedera is naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden juist in het bestemmingsplan opgenomen om de privacy van de omwonenden te waarborgen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
2. De tekst van het bestemmingsplan is volgens de appellanten onvolledig in die zin dat er een objectief verslag van de informatiebijeenkomst ontbreekt.
  - Reactie gemeente:  
Er is op 10 mei 2012 door de eigenaren van het plangebied een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden om hen te informeren over de plannen en om vragen te beantwoorden. Op deze avond werd geen algemene/plenaire presentatie gehouden. Van deze avond is geen verslag gemaakt zodat deze ook niet opgenomen kan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan. Bovendien was niet de gemeente maar waren de eigenaren van het plangebied de initiatiefnemers en betrof het geen wettelijk verplichte bijeenkomst. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
3. Appellanten wensen graag inzicht in het wettelijk verplichte flora- en faunaonderzoek en een in het recente verleden dichtgestorte kikkerpoel dient bij dit onderzoek te worden meegenomen.
  - Reactie gemeente:  
Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- en Faunawet, voortoets Natuurbeschermingswet en een aanvullend vleermuisonderzoek verricht. De onderzoeksrapporten zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en waren en zijn dus voor de appellanten inzichtelijk. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de protocollen en vereisten in de Flora- en faunawet. Uit de onderzoeken komt naar voren dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de flora en fauna in het plangebied geen belemmeringen aanwezig zijn om tot realisering van het nieuwe bestemmingsplan over te gaan. Het aangegeven verhaal over de in het recente verleden dichtgestorte kikkerpoel geeft geen aanleiding in twijfel te trekken dat de flora- en faunaonderzoeken niet voldoen aan de vereiste wet- en regelgeving. In het verleden is een paardenbak op het terrein aangelegd en om de grond in de paardenbak op te hogen en te egaliseren is circa 30 cm zand voor de paardenbak afgegraven om de paardenbak te egaliseren. Hierdoor is bij de paardenbak een laagte in het veld ontstaan waar in natte periodes water in bleef staan en in droge periodes droog kwam te staan. In het voorjaar van 2012 is het gebruik als paardenbak beëindigd en toen is alle grond weer terug verplaatst in de ontstane laagte in het veld. Daarna is op 30 mei 2012 het veldonderzoek voor het flora- en faunaonderzoek gedaan. Of met het grondverzet in strijd met de flora- en faunawetgeving is gehandeld, is niet duidelijk, maar is ook niet van belang in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

4. Volgens appellanten ontbreekt een onderbouwing op welke manier het groene karakter van het terrein gewaarborgd wordt.

- Reactie gemeente:

Allereerst dient te worden opgemerkt dat er momenteel ook geen waarborgen in het geldende bestemmingsplan zitten om het huidige groene karakter te behouden. In het huidige bestemmingsplan heeft het hele terrein de bestemming "Woondoeleinden". In het ontwerpbestemmingsplan is voor een groot deel van de gronden de bestemming "Groen-Landschapswaarde" opgenomen. In de regels behorende bij deze bestemming staat beschreven dat deze gronden bestemd zijn voor:

- plantsoen, gazon en groenstroken;
- instandhouding van ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- water.

Daarnaast is in de bouwregels bij de bestemming "Wonen-4" geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de toegestane woningen per bouwvlak uitsluitend mogen worden afgegeven indien de erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding – erf afscheiding" overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan (hekwerk met hедера) is gerealiseerd.

Ten slotte merken wij op dat op bladzijde 11 van de toelichting is aangegeven dat er vijf waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig zijn. Het behoud van deze bomen is gewaarborgd doordat voor de kap van deze bomen een omgevingsvergunningplicht geldt. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

5. Er ontbreekt een (integrale) ruimtelijke en/of verkeerskundige afweging waarom er een ontsluiting op de Rijssensestraat moet komen.

- Reactie gemeente:

Momenteel is er al een ontsluiting op de Rijssensestraat maar deze wordt op dit moment alleen gebruikt door fietsers en voetgangers. De huidige ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer loopt via de inrit op de Keizersweg. De bedoeling is om het oorspronkelijk gebruik van de ontsluiting op de Rijssensestraat als volwaardige ontsluiting weer te herstellen. Met deze bestemmingsplanherziening wordt niet een nieuwe ontsluiting mogelijk gemaakt. In de verkeerstechnische vormgeving van de ontsluiting worden kleine veranderingen aangebracht die de verkeersveiligheid en doorstroming verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersaantallen van gemiddeld 6 à 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal zijn zodanig laag dat deze geen nadelige gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid ter plaatse van de inrit aan de Rijssensestraat. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

6. De link op de gemeentelijke informatiesite in week 51 van 2012 naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) werkt niet

- Reactie gemeente:

De gemeente is wettelijk verplicht ontwerpbestemmingsplannen elektronisch beschikbaar te stellen. Hiervoor bestaat de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan staat wel op deze landelijke voorziening echter is er een foutje geslopen in de planidentificatie van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens ons 'Handboek Digitale Bestemmingsplannen Gemeente Hellendoorn' zou het bestemmingsplan NL.IMRO.0163.BPNDBROEKMATE-ON01 als planid moeten krijgen echter heeft het bureau dat het bestemmingsplan heeft gemaakt de volgende planid aan het ontwerpbestemmingsplan gegeven: NL.IMRO.0163.BPNDBROEKMATE-ON01. In de publicatietekst stond daardoor het verkeerde planid in de aangegeven link naar de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Appellanten hebben geen contact gezocht met de gemeente dat de in de publicatietekst genoemde link niet werkt.

Het ontwerpbestemmingsplan lag echter wel bij het loket van de gemeente ter inzage en het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen via de internetsite van de gemeente. Appellanten hadden dus wel de mogelijkheid om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en deze te betrekken bij hun zienswijze. Aan het vastgestelde exemplaar van het bestemmingsplan zal wel de juiste planidentificatie worden gegeven. Dit deel van de zienswijze klopt wel maar is geen gegronde reden om de procedure opnieuw te beginnen.

Op 30 januari 2013 is per post een gezamenlijke zienswijze ontvangen van de volgende personen:

1. Het huidige open en parkachtige karakter van het gebied zal verdwijnen. De Woonvisie benadrukt het belang van voldoende groene open ruimten binnen de bebouwde kom.
  - Reactie gemeente:  
Dat het plangebied er na realisatie van de bouwplannen anders uit zal komen te zien is een feit. Dat daarmee het open en parkachtige karakter van het gebied zal verdwijnen onderschrijven wij niet. Opgemerkt wordt dat er momenteel geen waarborgen in het geldende bestemmingsplan zitten om het huidige groene karakter te behouden. In het huidige bestemmingsplan heeft het hele terrein immers de bestemming "Woondoeleinden". Bovendien is er geen sprake van een gemeentelijk/openbaar groen terrein, zoals bedoeld in de Woonvisie.

In het ontwerpbestemmingsplan is juist voor een groot deel van de gronden de bestemming "Groen-Landschapswaarde" opgenomen. In de regels behorende bij deze bestemming staat beschreven dat deze gronden bestemd zijn voor:

- plantsoen, gazon en groenstroken;
- instandhouding van ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- water

Daarnaast is in de bouwregels bij de bestemming "Wonen-4" geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de toegestane woningen per bouwvlak uitsluitend mogen worden afgegeven indien de erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding – erf afscheiding" overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan (hekwerk met hедера) is gerealiseerd.

Ten slotte merken wij op dat op bladzijde 11 van de toelichting is aangegeven dat er vijf waardevolle bomen binnen het plangebied aanwezig zijn. Het behoud van deze bomen is gewaarborgd doordat voor de kap van deze bomen een omgevingsvergunningplicht geldt. Qua openheid wordt de bestaande woonbebouwing, schuren en een tennisbaan gesloopt. Hiervoor is op 21 december 2012 al een sloopmelding gedaan bij de gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan laat in oppervlakte mogelijk wel meer bebouwing toe maar, dat daardoor de openheid in het plangebied geheel verdwijnt, onderschrijven wij niet. Dit deel van de zienswijze is ongegrond

2. Het onderzoek naar het aantal verkeersbewegingen op de Rijssensestraat is onzorgvuldig uitgevoerd. De aantallen kloppen niet en de beoogde ontsluiting op de Rijssensestraat is onveilig.

- Reactie gemeente:

Voor het geluidonderzoek zijn de huidige verkeersintensiteiten jaar 2012 en de toekomstige 2022 (10 jaar na bestemmingsplan) gebruikt. Deze cijfers komen uit een regionaal verkeersmodel waarin voor het jaar 2022 de ontwikkelingen zoals aanleg tunnel en opwaardering N 35 (Wierden-Nijverdal) en alle ruimtelijke ontwikkelingen zoals de nieuwbouwlocaties Kruidenwijk Zuid (450 woningen) en Hellendoorn Noord in zijn verwerkt. Deze verkeersmodellen worden regelmatig van een update voorzien en zo afgestemd op de ontwikkelingen in de regio Twente en daar buiten. De intensiteiten van het basisjaar 2012 zijn getoetst aan werkelijke telcijfers op diverse hoofdwegen binnen de gemeente, voordat er sprake was van de afsluitingen in het kader van werkzaamheden aan het combiplan, waaronder de Rijssensestraat en daarna verhoogd met de mobiliteitsgroei vanaf dat moment.

Voor de aanleg van de rotondes in de Rijssensestraat jaar 1997 werden de prognoses van de toename van het verkeer hoger in geschat. Onder andere als gevolg van allerlei ontwikkelingen op het gebied van de infrastructuur en economische omstandigheden zoals o.a. het achterblijven van de woningbouw en de krimp van de bevolking.

Zo heeft de openstelling van de rijksweg 35 bij Wierden in 2009 gezorgd voor een toename tussen Nijverdal en Wierden die niet was voorzien in de modellen van destijds, waardoor de route tussen Rijssen en Nijverdal rustigere is geworden. Hierdoor komt de maximale intensiteit van een van de Rijssensestraat, gedeelte tussen de PC Stamstraat en de Provinciale weg nu uit op ca . 13.000 motorvoertuigen per etmaal (werkdag).

Momenteel is er al een ontsluiting op de Rijssensestraat maar deze wordt echter op dit moment alleen gebruikt door fietsers en voetgangers. De huidige ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer loopt via de inrit op de Keizersweg. De bedoeling is om het oorspronkelijk gebruik van de ontsluiting op de Rijssensestraat als volwaardige ontsluiting weer te herstellen. Met deze bestemmingsplanherziening wordt niet een nieuwe ontsluiting mogelijk gemaakt. In de verkeerstechnische vormgeving van de ontsluiting worden kleine veranderingen aangebracht die de verkeersveiligheid en doorstroming verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersaantallen van gemiddeld 6 à 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal zijn zodanig laag dat deze geen nadelige gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid ter plaatse van de inrit aan de Rijssensestraat. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

3. De maatvoering van de ontsluitingsweg voldoet niet aan het daarvoor vastgestelde beleid ten aanzien van de aanrijroutes voor hulpverleningsdiensten.

- Reactie gemeente:

Ook hier dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een bestaande ontsluiting op de Rijssensestraat. Deze ontsluiting op de Rijssensestraat is voor de hulpverleningsdiensten (Brandweer regio Twente en Ambulance Oost) geen probleem. Er is ruim voldoende ruimte aanwezig voor een voldoende brede ontsluiting van het plangebied. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.



4. Het woningbouwplan is qua type woningen in strijd met de Woonvisie van de gemeente Hellendoorn en er wordt niet voorzien in een lokale behoefte. Er is geen behoefte aan grote kavels.

- Reactie gemeente:

Het plan voorziet in 4 nieuwe vrijstaande bungalows ter vervanging van 4 woningen in één woongebouw. Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie en voldoet daarmee qua aantallen aan de Woonvisie. Verder is het beleid in de Woonvisie er op gericht om te streven naar binnenstedelijke vernieuwing met een hoog kwaliteitsniveau binnen de bestaande woningvoorraad. Hierbij is het beleid gericht op toekomstbestendig- en duurzaam bouwen. De geplande woningen voldoen naar onze mening zeer goed aan deze eisen. Zo worden de bungalows in één bouwlaag gebouwd (levensloopbestendig) en wordt ingestoken op een nieuw beproefd bouwsysteem met piepschuim wanden, dat een zeer hoge isolatiewaarde heeft. Hierbij zijn energieneutrale woningen haalbaar. In de Woonvisie staat beschreven dat onder de senioren sprake is van een groei van het aantal huishoudens. Ook staat in de woonvisie dat de 'nieuwe' ouderen kinderen zijn van de jaren '50 en '60, de babyboomers. Zij hebben door verschil in leefstijl en inkomen een ander wenspatroon dan de ouderen van weleer (sobere leefstijl en AOW/klein pensioen). Ze zijn in hoge mate zelfredzaam en zullen minder een beroep doen op de sociale sector. Verwacht wordt dat deze groep tot op hogere leeftijd, zeker zolang sprake is van samenwonen, behoefte zal houden aan ruimte en luxe, die ze ook in de voorgaande levensfase hadden. Kortom ze blijven in hun huidige woning of kiezen voor een vergelijkbare woning in een andere woonomgeving (pensioenmigratie). De geplande bungalows zijn prima geschikt voor deze doelgroep en van leegstand van deze bungalows zal naar verwachting geen sprake zijn. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

5. In de belangenafweging is onvoldoende rekening gehouden met de woonkwaliteit en leefbaarheid van omwonenden.

- Reactie gemeente:

Met het opstellen van het bestemmingsplan heeft een weging van alle ruimtelijke belangen plaatsgevonden, waaronder de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omwonenden. In de zienswijze is niet duidelijk geworden, waardoor de woonkwaliteit en leefbaarheid worden aangetast. De aanwezigheid van nieuwe woningen in één bouwlaag achter de woonpercelen maakt immers nog niet dat de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omwonenden er onevenredig veel op achteruit gaan.

Voor wat betreft de gehanteerde afstanden van de woningen onderling biedt de wetgever alleen subjectieve criteria als goede ruimtelijke ordening, waarbij de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Wij zijn van oordeel er geen sprake is van onevenredige nadelige gevolgen voor de omwonenden en dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij merken wij op dat eventueel verlies aan uitzicht en privacy in de jurisprudentie zelden tot nooit heeft geleid tot strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Voor de noordelijke woningen in het plangebied zijn ter waarborging van privacy en uitzicht, extra maatregelen genomen door de omliggende woonpercelen af te scheiden met een hekwerk dat groen ingevuld wordt (met Hedera). Tevens is de bouw van vrijstaande bijgebouwen hier expliciet uitgesloten.

In de bijlage zijn foto's opgenomen als impressie van het zicht dat omwonenden momenteel op het plangebied hebben. Gelet op de huidige situatie, de mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en de impact die de nieuwe situatie zal hebben, is er naar onze mening geen sprake van een onevenredige aantasting van het woonklimaat en de leefbaarheid van de appellanten.

Het bestemmingsplan is volgens ons niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en ook niet in strijd met het evenredigheidsbeginsel uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen).

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

6. De gemeente heeft onvoldoende initiatief genomen op het vlak van burgerparticipatie.
  - Reactie gemeente:  
De gemeente is alleen wettelijk verplicht burgers de gelegenheid te geven tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan. Ter vervulling van een zorgvuldige belangenafweging zoals is bepaald in artikel 3:2 (vergaren van de nodige kennis omtrent de af te wegen belangen) en artikel 3:4 (de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen) van de Algemene wet bestuursrecht is bijzondere aandacht uitgegaan. Er is een informatiebijeenkomst geweest en er zijn verschillende gesprekken gevoerd met (een vertegenwoordiger van) omwonenden. Er zijn door het realiseren van een erfafscheiding en het uitsluiten van bijgebouwen ter plaatse van de noordelijke woningen maatregelen genomen om tegemoet te komen aan de aangegeven bezwaren. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
7. Er zijn andere alternatieven denkbaar voor de herontwikkeling van het terrein.
  - Reactie gemeente:  
Dat er alternatieven te bedenken zijn is niet van belang. De beoordeling richt zich op het plan zoals dat is ingediend bij de gemeente. De opstelling van de woningen past stedenbouwkundig bij een erfensemble dat 'Erve Broekmate' in onze optiek recht doet. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
8. Er is geen maatschappelijk en/of algemeen belang bij deze bestemmingsplanherziening en de vier te bouwen woningen komen niet op de juiste plaats gelet op de Strategische Visie 2012 van de gemeente.
  - Reactie gemeente:  
Het algemeen belang dat met het nieuwe bestemmingsplan wordt gediend bestaat uit het mogelijk maken van een stedelijke vernieuwing binnen het plangebied en de belangen ten aanzien van goede en geschikte huisvestingsmogelijkheden. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom de woningen niet op de juiste plaats zijn gesitueerd. Zoals hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat de situering van de woningen een goede woonkwaliteit en leefbaarheid van de omwonenden niet in de weg staat. Daarnaast heeft aan de plaatsbepaling van de woningen een goed doordacht stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag gelegen (zie ook punt 7). Niet duidelijk is waarom dit ontwerp niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
9. Het woongenot wordt drastisch ingeperkt, want de nieuw te bouwen woningen komen zeer dicht bij de erfgrans en ten opzichte van elkaar en daarmee wordt afgeweken van de afstandsstandaardbepalingen in het voor de wijk geldende bestemmingsplan.
  - Reactie gemeente:  
Er is geen afstandsstandaardbepaling tussen woningen in het voor de wijk geldende bestemmingsplan Nijverdalen-West/Noetsele. Mede gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte vinden wij dat dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

10. De maatvoering ontbreekt.

- Reactie gemeente:

In de verbeelding, die op schaal is getekend, en in de regels van het bestemmingsplan is de maatvoering adequaat geregeld. Alleen de begripsomschrijving van het straatpeil zal worden gewijzigd en zal overeenkomstig ons handboek als volgt worden omschreven: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein. Aangezien in het volgende punt van de zienswijze het maaiveldniveau c.q (straat)peil wordt behandeld is dit deel van de zienswijze ongegrond.

11. Er is niet aangegeven aan de hand waarvan het maaiveldniveau wordt bepaald teneinde overlast op belendende percelen te voorkomen.

- Reactie gemeente:

De gehanteerde definitie van peil in de bestemmingsplanregels is de hoogte van de weg die de hoofdtoegang van het betreffende bouwwerk vormt. Aangezien de huidige ontsluitingsweg zal wijzigen en nog onduidelijk is hoe hoog de weg aangelegd zal worden, wordt voorgesteld om de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein aan te houden als begripsomschrijving. Deze definitie van (straat)peil voor bouwwerken, die niet direct aan de openbare weg zijn gelegen zijn, is in overeenstemming met het handboek van de gemeente en wordt ook in heel Nederland toegepast. Het is verder gebruikelijk dat aangesloten wordt bij de peilhoogtes van de omliggende percelen omdat anders dure voorzieningen getroffen moeten worden om hoogteverschillen zodanig op te kunnen vangen dat omwonenden daar geen last van hebben ten aanzien van bijvoorbeeld afwatering of verzakking van gronden. Het voorkomen van dit soort overlast wordt geregeld via het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek) en niet via het bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze is gegrond voor zover het betrekking heeft op de begripsomschrijving van het straatpeil in de regels van het bestemmingsplan.

12. De woningen zijn niet levensloopbestendig in verband met de omvang van de woningen en de kavels.

- Reactie gemeente:

Levensloopbestendig is het zodanig bouwen van woningen dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid, flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren en gebruiksgemak. Nu regelt een bestemmingsplan niet de levensloopbestendigheid van een woning. Het feit dat slechts in 1 bouwlaag gebouwd kan worden maakt volgens ons al dat, gelet op het feit dat er dan ook geen trappen in de woning zullen hoeven komen, op de levensloopbestendigheid van de woning wordt aangestuurd. Ten aanzien van de behoefte van senioren wordt verwezen naar de Woonvisie en naar wat er hiervoor al over is vermeld. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

13. Het archeologisch onderzoek is onvoldoende.

- Reactie gemeente:

Er door BAAC B.V., onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie, een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek gedaan. Tevens is er een vervolgonderzoek gedaan door Transect, archeologie, erfgoed, ruimte. Het onderzoeksrapport van dit vervolgonderzoek d.d. 20 februari 2013 heeft niet ter inzage gelegen maar is nu wel beschikbaar en wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Uitkomst van deze onderzoeken is dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen plannen. Met deze onderzoeken is voldaan aan de wettelijke vereisten. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

14. Het flora- en faunaonderzoek is onvoldoende omdat in het onderzoek niet is meegenomen dat kort voordat het onderzoek plaatsvond een kikkerpoel is dichtgegooid.
- Reactie gemeente:  
Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- en Faunawet, voorts Natuurbeschermingswet en een aanvullend vleermuisonderzoek verricht. De onderzoeksrapporten zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en waren en zijn dus voor de appellanten inzichtelijk. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de protocollen en vereisten in de Flora- en faunawet. Uit de onderzoeken komt naar voren dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de flora en fauna in het plangebied geen belemmeringen aanwezig zijn om tot realisering van het nieuwe bestemmingsplan over te gaan. Het aangegeven verhaal over de in het recente verleden dichtgestorte kikkerpoel geeft geen aanleiding in twijfel te trekken dat de flora- en faunaonderzoeken niet voldoen aan de vereiste wet- en regelgeving. In het verleden is een paardenbak op het terrein aangelegd en om de grond in de paardenbak op te hogen en te egaliseren is circa 30 cm zand voor de paardenbak afgegraven om de paardenbak te egaliseren. Hierdoor is bij de paardenbak een laagte in het veld ontstaan waar in natte periodes water in bleef staan en in droge periodes droog kwam te staan. In het voorjaar van 2012 is het gebruik als paardenbak beëindigd en toen is alle grond weer terug verplaatst in de ontstane laagte in het veld. Daarna is op 30 mei 2012 het veldonderzoek voor het flora- en faunaonderzoek gedaan. Of met het grondverzet in strijd met de flora- en faunawetgeving is gehandeld is niet duidelijk maar is ook niet van belang in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
15. De maximale hoogtematen van bouwwerken zijn niet vermeld. Tevens voldoet de nieuwe bebouwing niet aan de wettelijke bepalingen voor wat betreft verhouding erfgrans/hoofdgebouw. Ook staat het peil van de nieuwe woningen ten opzichte van NAP niet omschreven.
- Reactie gemeente:  
In de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zijn de hoogtematen adequaat geregeld. De maximale bouwhoogtes voor de woningen zijn in artikel 7.2 van de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Aan welke wettelijke bepalingen voor wat betreft verhouding erfgrans/hoofdgebouw volgens appellant niet voldaan wordt is niet aangegeven. Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft verhouding erfgrans/hoofdgebouw aan een goede ruimtelijke ordening en is niet strijdig met wettelijke bepalingen. Wat de peilhoogte wordt van de nieuwe woningen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
16. De onderbouw ontbreekt om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Reactie gemeente:  
Het complete ontwerpbestemmingsplan, aangevuld met de reactie op de zienswijzen, is de onderbouw om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

17. De link naar het digitale bestemmingsplan zoals dat opgenomen is in de advertentie werkt niet. Bij het opstellen van de zienswijze is daarom uitgegaan van het exemplaar dat in het voortraject is toegezonden.

- Reactie gemeente:

De gemeente is wettelijk verplicht ontwerpbestemmingsplannen elektronisch beschikbaar te stellen. Hiervoor bestaat de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan staat wel op deze landelijke voorziening echter is er een foutje geslopen in de planid van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens ons 'Handboek Digitale Bestemmingsplannen Gemeente Hellendoorn' zou het bestemmingsplan NL.IMRO.0163.BPNDBROEKMATE-ON01 als planid moeten krijgen echter heeft het bureau dat het bestemmingsplan heeft gemaakt de volgende planid aan het ontwerpbestemmingsplan gegeven: NL.IMRO.0163.PBNDBROEKMATE-ON01. In de publicatietekst stond daardoor het verkeerde planid in de aangegeven link naar de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Appellanten hebben geen contact gezocht met de gemeente dat de in de publicatietekst genoemde link niet werkt. Het ontwerpbestemmingsplan lag echter wel bij het loket van de gemeente ter inzage en het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen via de internetsite van de gemeente. Appellanten hadden dus wel de mogelijkheid om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en deze te betrekken bij hun zienswijze. Aan het vastgestelde exemplaar van het bestemmingsplan zal wel de juiste planid worden gegeven. Dat appellanten daarom maar zijn uitgegaan van een eerder verstrekt concept-exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan is hun keuze maar dat is een ander exemplaar als dat wat nu voorligt. De verschillen tussen de beide exemplaren van het ontwerpbestemmingsplan zijn minimaal en de appellanten zijn hierdoor niet benadeeld.

Gemeente Hellendoorn, d.d. 26 februari 2013