



**Ontwerpbestemmingsplan  
hoek Constantijnstraat/Parallelweg in Nijverdal**

Gemeente  
**Hellendoorn**



**Nota beoordeling zienswijzen**

Nr. 17INT01038

## 1. Inleiding

Op 31 januari 2014 is namens de Nijverdalse Bouwcombinatie B.V. (NBC) een verzoek gedaan in principe medewerking te verlenen aan een herontwikkeling op de hoek Constantijnstraat-Parallelweg (westzijde marktplein). De herontwikkeling betreft de sloop van 6 twee-onder-één-kap-woningen, een vrijstaande woning en een groot kantoorpand, en de bouw van 18 grondgebonden woningen.

Op 22 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het plan van de NBC en heeft uw college de NBC gevraagd om een ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan te leveren. Door NBC is vervolgens het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan hoek Constantijnstraat/Parallelweg in Nijverdalen aangeleverd met het verzoek deze in procedure te brengen. Op 4 oktober 2016 heeft het college besloten de procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en toe te sturen naar de wettelijk verplichte vooroverleginstanties.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Naar aanleiding hiervan zijn er twee zienswijzen ingediend. Gelijk met het ter inzage liggen van de bestemmingsplannen heeft ook de ontwerpbeschikking Wet geluidhinder, voor een hogere geluidsgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid hiertegen een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders is geen gebruik gemaakt.

Beide zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend en ontvankelijk.

Deze zienswijzennota geeft hieronder per zienswijze puntsgewijs een korte beschrijving van de verschillende onderdelen van de zienswijzen, de overwegingen en een conclusie.

## 2. Zienswijze .....

- **Mogelijkheid tot het realiseren van een grote massale en aaneengesloten wand is niet wenselijk**

### Overwegingen

De locatie bevindt zich in het centrumgebied van Nijverdalen, waar grotere bouwmassa's en gesloten wanden nu veelvoorkomend zijn. De maximale bouwmassa die het bestemmingsplan mogelijk maakt is gelet op de afstand ten opzichte van de woningen van appellanten en de toegestane bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Bovendien blijven, tussen de woningen van appellanten en het nieuwe bouwplan, de smalle openbare groenstroken met bomen gehandhaafd. Verder zal het uitgewerkte bouwplan in beginsel moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan "Centrum Nijverdalen bekennt kleur", die is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2010, en schuttingen/erfafscheidingen zullen in beginsel moeten voldoen aan het schuttingenbeleid.

### Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- **Hinder als gevolg van het wegverkeerslawaaï**

Overwegingen

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is er geen noodzaak om een akoestisch onderzoek uit te voeren welke de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de woningen van appellanten bepaalt. Dit vanwege het feit dat daarvoor ook geen norm in de wetgeving is opgenomen welke binnen deze procedure getoetst dient te worden.

Aanvullend kan gesteld worden dat het geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om nog extra geveloppervlak te realiseren. Ook dan zal er sprake zijn van een toename van het oppervlak dat weerkaatsing van wegverkeerslawaaï kan veroorzaken. De toename van de gevelbelasting als gevolg van het nieuwe bouwplan zal relatief beperkt zijn omdat de hoogste bijdrage aan de gevelbelasting op de woningen van appellanten wordt door de directe instraling vanwege het aanwezige en toekomstige wegverkeer.

Verder wordt gesteld dat de gehanteerde verkeersaantallen in het akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï niet actueel zijn. De verkeersaantallen zijn gebaseerd op het gemeentelijke verkeersmodel. Een verkeersmodel is een model dat inzicht geeft in huidige en/of toekomstige verkeers- en vervoerstromen. De berekeningen vinden plaats op basis van een netwerk van infrastructuur en verkeerstellingen. Daarnaast worden ook andere data zoals demografische en andere sociale gegevens gebruikt. Bij het opstellen van de basissituatie van het model wordt rekening gehouden met de meest recente data betreffende inwoners, arbeidsplaatsen en infrastructuur. Het toekomstscenario is gebouwd op deze basis, aangevuld met de laatste inzichten wat betreft de ontwikkelingen van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen (stedenbouwkundige ontwikkelingen), de wijzigingen in de wegenstructuur en de mobiliteitsgroei. De gehanteerde verkeersaantallen zijn wel actueel.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- **Gevolgen voor de bij de appellanten nestelende gierzwaluwen zijn niet inzichtelijk**

Overwegingen

In de door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland opgestelde soortenstandaard voor de gierzwaluw (versie 2.0, december 2014) staat uitgebreide informatie over de gierzwaluw. Hierin staat ook dat in de regel gierzwaluwen hun voedsel zoeken in een straal van 8 kilometer rond de nestplaats. De herontwikkeling zal dan ook naar verwachting geen wezenlijke gevolgen hebben voor het foeragegebied van de gierzwaluwen die bij appellanten nestelen.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

### 3. Zienswijze .....

- **Op pagina 6, 2<sup>e</sup> alinea en 4<sup>e</sup> regel van de toelichting staat de straatnaam Parallelweg in plaats van Constantijnstraat genoemd**

#### Overwegingen

Deze schrijffout is terecht opgemerkt door appellant.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

- **Vrees voor overlast van jongeren op het achterliggende parkeerterrein**

#### Overwegingen

Er zijn geen concrete aanwijzingen dat hier overlast van jongeren zal ontstaan. Mocht er wel overlast ontstaan dan zal de eigenaar van het parkeerterrein kunnen overwegen om de nodige maatregelen te treffen. Het opnemen van regels of voorwaarden in het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- **Niet alle woningen zijn levensloopbestendig**

#### Overwegingen

Het bestemmingsplan regelt niet het type woningen. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om levensloopbestendige woningen te kunnen bouwen. De schetsen/plannen van de ontwikkelaar zijn om aan de zijde van het marktplein een verhoogde entree te maken met een trapje naar de ingang van de woningen. Deze keuze is gemaakt vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Er wordt getracht om een stadse uitstraling te creëren, die passend is op deze plek aan het marktplein. Deze woningen zijn vooralsnog aan de voorzijde niet of niet goed toegankelijk voor invalide personen. De ontwikkelaar richt zich voor deze woningen vooralsnog op een andere doelgroep. Aan de zijde van de Constantijnstraat zijn wel levensloopbestendige woningen gepland door de ontwikkelaar.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- **Er moet nader onderzoek worden verricht naar de aanwezige bodemverontreiniging**

#### Overwegingen

Voor het aantonen van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan volstaan worden met een verkennend onderzoek zoals dat is uitgevoerd. In de vereiste omgevingsvergunning zullen voor zover nodig voorwaarden worden opgenomen zodat voldaan zal worden aan de wettelijke vereisten.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- **Er moet nader onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van explosieven**

#### Overwegingen

Voor het aantonen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan volstaan worden met een verkennend onderzoek zoals dat is uitgevoerd. Om de veiligheid ook in de bestemmingsplanregels te borgen zullen aanvullende regels in het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze is gegrond. De regels zullen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met de volgende bepalingen worden aangevuld:

- *Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien uit een door de aanvrager te overleggen deskundigenrapport blijkt dat er geen explosieven in de bodem, waarop wordt gebouwd, te verwachten zijn, dan wel een door het bevoegd gezag goedgekeurd explosievenopruimingsplan aanwezig is.*
- *Het is verboden om gronden af te graven tot dieper dan 0,5 meter. Dit verbod in niet van toepassing indien uit een deskundigenrapport blijkt dat er geen explosieven in de bodem te verwachten zijn, dan wel er een door het bevoegd gezag goedgekeurd explosievenopruimingsplan aanwezig is.*

- **De anterieure overeenkomst is niet inzichtelijk**

Overwegingen

Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan was er nog geen anterieure overeenkomst tot grondexploitatie gesloten. Bij de stukken, die ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad, is ook een door beide partijen ondertekende overeenkomst bijgevoegd. Deze stukken worden eerst voor advies voorgelegd aan de raadscommissie grondgebied. Vanaf dat moment is de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder inzichtelijk. Bovendien wordt de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst gepubliceerd binnen 14 dagen na ondertekening.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze is gegrond. Een getekende anterieure overeenkomst zal bij de stukken aan de gemeenteraad gevoegd worden.

- **De zinsopbouw in de toelichting onder 9.2 (Inspraak) is niet juist**

Overwegingen

Deze schrijffout is terecht opgemerkt door appellant.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld.

- **De communicatie over het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende**

Overwegingen

De gemeente is wettelijk verplicht om bij een ontwerpbestemmingsplan te publiceren conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent publicatie via:

- één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- de Nederlandse Staatscourant;
- de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Onze gemeente heeft er voor gekozen om te publiceren op de gemeentelijke website. Als extra service plaatst de gemeente de gemeentelijke advertentie standaard ook in het huis-aan-huisblad Hellendoorn Journaal. Hierbij kan de gemeente volstaan met het vermelden van de zakelijke inhoud. Omwonenden, eigenaren en huurders worden niet persoonlijk geïnformeerd. Mensen die buiten de gemeente wonen en geen huis-aan-huisblad krijgen, kunnen via de gemeentelijke website en via [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) op de hoogte blijven van nieuwe plannen. Deze wijze van publiceren is volgens de Raad van State afdoende.

De belangrijkste redenen om mensen niet huis-aan-huis persoonlijk te informeren, is dat de gemeente in het kadaster niet kan zien waar iemand woont. Zo kunnen mensen met bijvoorbeeld beperkte zakelijke rechten of persoonlijke rechten op een bepaald onroerend goed niet of niet eenvoudig gevonden worden. In zo'n geval zouden eigenaren en huurders qua informatievoorziening bevoordeeld worden ten opzichte van anderen met genoemde zakelijke of persoonlijke rechten.

De gemeente heeft de ontwikkelaar geadviseerd om een informatiebijeenkomst te organiseren maar de ontwikkelaar vond dit niet nodig. Daarom is in dit geval volstaan met de standaard

= 5 =

publicaties conform de wettelijke vereisten, waarbij in de advertentie nog aanvullend een plaatje is opgenomen van het voorgenomen bouwplan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze is ongegrond.