

Bezwaar tegen de zienswijze in het plan Bestemming Nijverdal Centrum 2014 met betrekking tot locatie Molenweg 23-Smidsweg 57 (locatie Broeks)

14INK08745



GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
20 MRT 2014	
A / B Stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	
Archief D / N. reeks / V / Vertr.:	

Indiener:

- 
- 
- 

Nijverdal, 21 maart 2014

## Inleiding

Gemeente Hellendoorn heeft het voornemen per (uiterlijk) 1 juli 2014 een besluit te nemen over de actualisering van het Bestemming Nijverdal Centrum 2014. Dit Bestemmingsplan Nijverdal Centrum is 8 maart 2014 ter visie gelegd, waartegen gedurende 6 weken bezwaren tegen deze zienswijze kunnen worden gemaakt, zoals staat vermeld in Hellendoorn Nieuwsblad.

Ten aanzien van de locatie Molenweg 23 – Smidsweg 57 (locatie Broeks) is aanleiding om de vanaf 2004 lopende plannen, in 2012 bijgesteld, voort te zetten en niet te laten frustreren door de persoonlijke visie van de wethouder. 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 dient te 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 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).

<bijlage 1>

In het persoonlijk schrijven 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<sup>e</sup> bouwlaag wat terugliggend, de hoofdrichting Molenweg is en de hoeksituatie een 5<sup>e</sup> bouwlaag met terugliggend penthouse toestaat.

<bijlage 2>

## 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 m.b.t. locatie Smidsweg/Molenweg de inventarisatie over de woningbouwplanning 2010-2015. Op 21 mei 2010 levert de heer [redacted] het Antwoord-formulier woningbouwplanning persoonlijk in (na correctie locatie naar Smidsweg/Molenweg) voor nagenoeg 100% de bouwperiode 2010-2012 zal zijn. De heer [redacted] ; ontvangt van Gemeente Hellendoorn op 27 mei 2010 verzonden de ontvangstbevestiging (reg.nr. 10INK03868).

<bijlage 3>

Buiten de initiatiefnemers om heeft Gemeente Hellendoorn de contingenten ambtelijk doorgeschoven tot na 2020, vermoedelijk door het faillissement van Bouwbedrijf Schothans B.V. in 2012. Voorbarig, misplaatst en volledig onterecht omdat de eigenaar direct het initiatief heeft 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.

Indiener, locatie-eigenaar de heer [redacted], kan zich niet vinden in de zienswijze dat gepoogd wordt de uitgangspunten van Bestemmingsplan Nijverdal Centrum 2004 en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen, toezeggingen en rechten zonder ruggespraak en lopende het planproces worden teruggedraaid, 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 sprake van willekeur en onbehoorlijk bestuur.

Op 5 maart 2009, gedurende de fase dat het bouwplan van Schothans loopt, tekent de heer [redacted] ; de koopovereenkomst met de Gemeente Hellendoorn ( [redacted] ) voor de levering van 21m<sup>1</sup> 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. "

<bijlage 4>

Gemeente Hellendoorn informeert op 1 december 2008 de bewoners over de aanpassingen op de kruising. Daarbij is wederom het volumieuze appartementencomplex Palthehof gepresenteerd waartegen 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 en de gevolgen die daaruit voortvloeien.

<bijlage 5>

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 de heer \_\_\_\_\_ en Gemeente Hellendoorn de aankoop van 21m<sup>2</sup> grond door Gemeente Hellendoorn in 2009 van eigenaar \_\_\_\_\_ 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 beoordeelt Gemeente Hellendoorn zich eenzijdig en onterecht ten koste van de burger de heer \_\_\_\_\_

<bijlage 6>

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

De heer \_\_\_\_\_ zal ontbinding van deze transactie 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. De heer \_\_\_\_\_ heeft deze overlast niet eerder gemeld omdat hij er mocht verwachten dat afspraken conform de Notariële overeenkomst en de onderliggende overeenkomst zouden worden nagekomen.

Als de Gemeente Hellendoorn volhardt in haar obstructie kan de heer \_\_\_\_\_ 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

De heer \_\_\_\_\_ is eigenaar van de locatie Smidsweg 57-Molenweg 23 in Nijverdal en ondervindt bovenmatig veel hinder van de verkeersintensiteit direct langs zijn woning.

#### Geschiedenis

De heer \_\_\_\_\_ heeft op 21 mei 2010 aangegeven dat zo mogelijk voor 2012 gestart gaat worden met de bouw.

<zie ook bijlage 3>

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.

<bijlage 7>

Door de heer \_\_\_\_\_ niet te informeren over de voorgenomen standpunten (vermoedelijk vooruitlopend op bestemming Nijverdal Centrum 2014 en gedragen door de persoonlijke visie van wethouder Th. Ten Have<sup>1</sup>) en tevens niet te informeren dat de contingentering ongevraagd en zonder bericht aan de heer \_\_\_\_\_ zomaar is doorgeschoven naar voorbij 2020, lijkt sprake van willekeur, ongelijke behandeling en uitvoering van wensdenken.

De heer \_\_\_\_\_ heeft in 2012, door Solide Ontwikkeling -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 zijn locatie een vanzelfsprekendheid is.

<bijlage 8>

De heer \_\_\_\_\_ woont al vele jaren op deze locatie en heeft, tot aan de gewijzigde loop van de weg, direct langs zijn woning, geen hinder ondervonden van geluid en trillingen 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 m<sup>2</sup> van de grond van R. Broeks benodigd en is daarvoor op 5 maart 2009 de koopovereenkomst getekend.

<zie ook bijlage 6>

De heer \_\_\_\_\_ heeft voortvarend meegewerkt 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 Palthehof van Schothans, deels op het perceel van \_\_\_\_\_ met een hoogte van 18,75m<sup>1</sup>.

<zie ook bijlage 7>

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 de heer \_\_\_\_\_ er destijds voor de korte termijn genoeg mee.

Op de locatie van \_\_\_\_\_ 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 de heer \_\_\_\_\_ zich genoodzaakt om per direct de planontwikkeling aan Solide Ontwikkeling B.V. over te dragen. De uitgangspunten conform Bestemming 2004 en de beschikbaarheid van 24 contingenten is reden om de locatie aan Solide Ontwikkeling 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, 15.00m<sup>1</sup> hoog en minder prominent).

<zie ook bijlage 8>

Omwille van de bereidheid om voortvarend mee te werken heeft de heer [naam] op voorhand fysiek 1 oprit laten vervallen en heeft hij bij Notariële overeenkomst per 05-2013 zijn locatie verkocht en zijn –op basis van de beoogde nieuwbouw- door de gemeente bomen op de eigen grond van Broeks 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 de heer [naam] zijn op het verleden gebaseerde rechten niet zou kunnen nakomen.

### Belemmering

In plaats van een voortvarende medewerking pleegt Gemeente Hellendoorn, in de persoon van wethouder Th. Ten Have, 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. Wethouder Ten Have toont op geen enkele wijze begrip en negeert eerdere afspraken.

Haar standpunt is een persoonlijk standpunt en getuigt van een doordrukken tegen afspraken uit het verleden in. Tegen haar standpunt wordt, bij de ter visielegging van Bestemming Nijverdal Centrum 2014, bezwaar aangetekend.

Tijdens de bespreking met een op voorspraak van mevrouw Th. Ten Have stedenbouwkundige, de heer C. Grit, 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 R. Beusink vraagt de heer Grit 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 locatie Broeks 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.

<bijlage 9>