

11INK12109



GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.: PUBNO	
30 NOV 2011	
A / Stuk	Trefw.: ISRAAD 13-12-11
Werkpr.: best. pl. opstellen - Zienswijze	
Kopie aan: BW/Com. RWT, VROES, VAN	
Archief D / N. reeks / X / Vertr.:	

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Per fax vooruit
Gemeente Hellendoorn
t.a.v. de gemeenteraad van Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i>
30 november 2011	R204316728	Mw. mr. L.A.J.M. Somers
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Telefoon (088) 462 37 00
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Spoortheater Nijverdal	11UIT11597	Fax (088) 462 27 99 klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

U hebt het ontwerpbestemmingsplan Spoortheater Nijverdal ter inzage gelegd.

Uw kenmerk kan zich niet vinden in dit plan. In deze brief wens ik dan ook namens hem zijn zienswijze aan u kenbaar te maken.

Feitelijke situatie

Cliënt is direct tegenover het plangebied woonachtig. Hij heeft nu rechtstreeks uitzicht op een onbebouwd en groen stuk grond. Deze situatie verandert drastisch in zijn nadeel als dit voorontwerpbestemmingsplan wordt vast gesteld. Reden voor cliënt om mij te vragen namens hem deze zienswijze in te dienen.

Parkeerprobleem

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van 34 somatiek appartementen, 24 revalidatiekamers en minimaal 1.128 m2 aan commerciële en sociaal medische voorzieningen neemt de parkeerdruk alleen maar toe.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van inschattingen. Aan de hand van de aanwezigheidspercentages is een gemiddelde als uitgangspunt genomen. Cliënt is het met deze berekeningswijze niet eens.

Op grond van de minimale en maximale parkeerbehoefte (43 respectievelijk 77 parkeerplaatsen) is sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 60 plaatsen. Het is niet reëel verder niet onderbouwde aanwezigheidspercentages te gebruiken om tot een gemiddeld aantal van 48 plaatsen te komen. Dit leidt in de praktijk ongetwijfeld tot problemen.

Vervolg op de brief van
30 november 2011

Bestemd voor

Bladnummer
2

Er dient dan ook te worden uitgegaan van een minimale parkeerbehoefte van minimaal 60 plaatsen die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. De vraag van cliënt aan de gemeente of men voornemens is een parkeerverbod voor de Schoolstraat in te stellen, werd ontkennend beantwoord. Dit betekent echter wel dat de auto's met als bestemming het nieuwe zorgcentrum in de straat van cliënt gaan parkeren. Deze straat, de Schoolstraat, grenst namelijk direct aan het complex.

Daarbij mag ook niet uit het oog verloren worden dat de gemeente wel voornemens is om het parkeerbeleid strenger te maken. Er komt meer betaald parkeren waardoor de kans groot is dat dit ook extra parkeerdruk met zich meebrengt in de Schoolstraat. Hier is ten onrechte geen rekening mee gehouden in het ontwerp. Dit maakt het voorgenomen besluit in dat opzicht onzorgvuldig.

Toename verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementen- c.q. zorgcomplex met een hoogte van acht meter en deels 12 meter in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het complex op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

In de huidige situatie bestaan er geen bebouwingsmogelijkheden in het rechtstreekse uitzicht van cliënt. De bebouwingsmassa neemt qua omvang en hoogte massaal toe recht voor de woning van cliënt. Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt niet in hoeverre hier rekening mee is gehouden.

Lichtinval

De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. De massieve bebouwing van 8 respectievelijk 12 meter hoog is zuidelijk van de woning van cliënt gelegen. Dat betekent dat dit ten koste gaat van het zonlicht en lichtinval op het perceel van cliënt en in zijn woning. Cliënt vreest voor deze schaduwwerking van het bouwproject. In de beantwoording van de inspraakreactie geeft de gemeente toe dat er sprake zal zijn van verminderde lichtinval gedurende de wintermaanden. Cliënt wenst dan ook dat het bouwplan dusdanig wordt aangepast dat er geen vermindering van de lichtinval zal plaatsvinden. Tevens stelt cliënt dat de bestaande bomen niet

Vervolg op de brief van
30 november 2011

Bestemd voor

Bladnummer
3

voor een belemmering van de lichtinval zorgen, en al helemaal niet in de wintermaanden daar deze bomen dan geen bladeren hebben die het licht tegen zouden kunnen houden.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over een onbebouwd en groen ingericht gebied. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal bewoners en bezoekers en het daarmee gepaard gaande autoverkeer met alle geluidsoverlast van dien.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vervolg op de brief van
30 november 2011

Bestemd voor

Bladnummer
4

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R204316728 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. L.A.J.M. Somers
Jurist Bestuursrecht

Met vriendelijke groet,
mw. mr. L.A.J.M. Somers