Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan
Nijverdal West Noetsele 2014

Gemeente
Hellendoorn

Nr. 14INT04007

Ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014

Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 heeft als doel het actualiseren van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 heeft ter inzage gelegen van 5 juli t/m 15 augustus 2014 met voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
Tijdens deze inzagetermijn zijn vier reacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen (dus ook soms taalkundig niet goedlopende zinnen). Daarna is een beoordeling gegeven van de zienswijzen.

1. **Dhr. H.J.A. van Hoogmoed, Lage Esweg 18, 7441 AX Nijverdal d.d. 12 juli 2014 (nr. 14INK16609):**

   Met betrekking tot opgemeld ontwerp bestemmingsplan vraag ik uw aandacht voor het volgende:
   1. wij zijn eigenaren-bewoners van de woning Lage Esweg 18 te 7441 AX Nijverdal
   2. dadelijk ten zuid-oosten van ons perceel is voorzien in bestemming: verkeer-verblijf, bestemd voor verkeer. Deze bestemming ligt in het verlengde van de Keizersweg en is gesitueerd aan de "andere kant" van de Lage Esweg.
   3. in feite is het nu een wandelpad en dat is prima.
   4. de bestemming laat echter ook "wegen" toe en dat is hier ongewenst. De ontsluitingsweg voor de woonwijk is de Van Ittersumweg en het is niet opportuun op korte afstand daarvan te voorzien in een tweede (ontsluitings)weg. Bovendien is de bestemming "verkeer" ter hoogte van de aansluiting tussen de Van Ittersumweg en dit "verlengde" van de Keizersweg te smal voor een reguliere weg.
   5. daarom het verzoek dit pad te bestemmen als (enkel) voetpad.

Beoordeling gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Nijverdal West/Noetsele uit 2004 heeft het 'wandelpad' waarnaar de heer Hoogmoed verwijst, de bestemming "verkeer – verblijf", net als in het nieuwe bestemmingsplan. In de doeleindenomschrijving van het plan uit 2004 is aangegeven dat binnen deze bestemming zijn toegestaan: wegen, voet- en fietspaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water. De doeleindenomschrijving in het nieuwe plan staat hetzelfde toe. Er wijzigt dus niets in de bestemming.
In de herzieningen van bestemmingsplannen die de afgelopen jaren zijn vastgesteld, is gekozen voor een globalere opzet van bestemmingen. De bestemming 'groen' wordt gebruikt voor de grote stukken groen en de waardevolle stukken groen. Kleinere stroken groen gaan mee in de bestemming 'verkeer en verblijf' als ze grenzen aan een weg. Het specifiek bestemmen van dit voetpad past daarom niet in deze opzet.
Vanuit het oogpunt van verkeer, is er geen noodzaak om een doorsteek te maken op de genoemde plek van de Van Ittersumweg naar de Lage Esweg.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

2. **Dhr. W.B. Rijnsburger, Postbus 2067, 7420 AB Deventer d.d. 6 augustus 2014, ingekomen 11 augustus 2014 (nr. 14INK16218):**
Mij kwam onlangs ter ore, dat thans het bestemmingsplan Noetsele-West 2014 ter inzage ligt. In dit plan heeft de locatie Smidsweg 60, de voormalige Citroen garage de bestemming " Bedrijven" gekregen.
Ik ben de eigenaar van zowel het tankstation alsook het bedrijfspand, dat - zoals u wellicht bekend is - al enige tijd leeg staat.
Het lijkt mij in het belang van zowel de gemeente Hellendoorn alsook van ondergetekende dat er voor deze locatie een goede invulling wordt gegeven die een verrijking voor Nijverdal inhoudt.
Wij onthouden ons op dit moment van commentaar op de door u gekozen bestemming, maar zouden graag gezamenlijk met de gemeente, omwonenden en belangstellende de meest passende en haalbare invulling van de locatie willen onderzoeken.
Gedurende het maken van plannen om tot een passende herontwikkeling te komen is het in ons beider belang dat het bedrijfspand niet leeg staat maar verhuurd wordt. Het terrein Smidsweg 60 neemt een markante plek in, bepaalt de toegang tot de wijk Noetsele en het is in niemands voordeel dat dit gebied zich ontwikkelt tot een "rotte kies".
De kans dat er zich wederom een garagebedrijf vestigt op deze locatie is niet te verwaarlozen. Reden waarom ik in overleg met u zou willen bezien of een verruiming van de toegestane functie en activiteiten tot de mogelijkheden behoort. Langere leegstand kan immers geen doel zijn van dit nieuwe bestemmingsplan ter plekke.
Concreet verzoeken wij u dan ook om een verruiming van de gebruiks mogelijkheden en de bestemming van Smidsweg 60 te overwegen en daartoe samen met ons te onderzoeken welke kansrijke invulling van die locatie mogelijk is en duurzaam kan worden geëxploiteerd. Hopenlijk kan de raad onderschrijven dat in overleg en in principe zonder beperkingen er een goede tijdelijke (verhuur) alsook definitieve invulling aan dit gebied gegeven moet kunnen worden, zodat we mei deze locatie bijdragen aan een bloeiende toekomst voor de gemeente Hellendoorn.

Beoordeling gemeente:

Het concrete verzoek is om de gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen en gezamenlijk te onderzoeken naar een kansrijke en duurzame invulling. Tevens wordt gevraagd om in principe zonder beperkingen een tijdelijke als ook definitieve invulling aan dit gebied gegeven moet kunnen worden.
Bij een herziening van een bestemmingsplan krijgt een perceel de bestemming die daarbij past en zoals het op dat moment legaal wordt gebruikt. Als een pand leeg staat, behoudt het in principe de bestemming die het had, tenzij er concrete plannen zijn voor dat pand die akkoord zijn.
Er zijn ambtelijk twee gesprekken geweest over een nieuwe invulling voor de locatie, maar deze hebben niet tot concrete plannen geleid. Omdat niet duidelijk is met welke bestemming c.q. gebruiksmogelijkheden de bestemming zou moeten worden uitgebreid, blijft de bestemming 'bedrijven' gehandhaafd.
Voor een invulling van de locatie waarbij de bestaande bebouwing gebruikt kan worden en eventueel inpandige bouwactiviteiten nodig zijn, is het mogelijk om die invulling via de afwijkingsmogelijkheid die wet daarvoor biedt (artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht) te realiseren. Dit is een vrij korte planologische procedure. Ook aan een tijdelijke invulling kan op vrij eenvoudige wijze medewerking worden verleend.
Op deze locatie aan de Smidsweg zijn wel ontwikkelingen mogelijk. Bij ontwikkeling in woningbouw moet wel rekening worden gehouden met de gemeentelijke Woonvisie.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

3. **Mw. H.G.de Graaf-Bannink, Hoge Es, Duivenbreeweg 18, 7441 EB Nijverdal, hr. De Graaf, Wolterskampweg 63, 7441 DS Nijverdal, G.H. Hamer-De Graaf, Wolterskampweg 59, 7441 DS Nijverdal, H.G. Groothaar-De Graaf, Roudaalterweg 20, 7475 RM Markelo, G.E. Meijer-Wichers Schreur, Beethovenlaan 28, 7442 HD Nijverdal, P.W.J. Wichers Schreur,**

Vondelstraat 74, 7442 WR Nijverdal d.d. 11 augustus 2014, ingekomen 13 augustus 2014 (nr. 14INK16284).

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het Voorontwerp Bestemmingsplan Nijverdal west Noetsele 2014. Deze zienswijze heeft betrekking op het pand aan de Wolterskampweg 61 te Nijverdal.
Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan meer ruimte moet bieden om voor de langere termijn het behoud van dit karakteristieke pand te waarborgen.
Op dit moment is het pand onbewoond en staat het helaas te koop. Hierdoor is het onderhoud niet meer aanwezig, water is afgesloten en de verwarming is uit.
Vocht heeft hierdoor vrij spel met alle gevolgen van dien.
De huidige bouwkundige staat van de kap en de muren is erg slecht te noemen. Veel hout is aangetast en een aantal sporen zijn verrot.
De voegen en het metselwerk is in een erg slechte staat van onderhoud.
Bij het eventueel verwijderen van de kap is door de aannemer, welke 2 jaar geleden de kap heeft voorzien van een zeil aan de binnenzijde om lekkage te verminderen, aangegeven dat de kans zeer groot is dat de muren om gaan vallen.
Daarnaast is de achtergevel na de bouw van de woning op nr. 63 (1994) voor een groot gedeelte aan het zicht onttrokken.
Het feit dat beide woningen der mate dicht op elkaar staan en er geen mogelijkheid zal zijn om met een erfafscheiding privacy te waarborgen zonder dat dit afbraak doet aan het open karakter van het gebied, zorgt er mede voor dat de interesse van potentiële kopers uit blijft.
De kopers welke in de afgelopen periode interesse hebben getoond zijn allemaal afgehaakt na contact met de gemeente over de mogelijkheden van dit pand.
Wij zijn dan ook van mening dat we in overleg met de gemeente en eventueel een landschapsarchitect, moeten trachten een oplossing te bedenken waarbij de verkoop van het bestaande pand weer haalbaar zal zijn, met als uitgangspunt dat we de karakteristieke landschapswaarde willen blijven behouden.
Wij vinden dan ook dat herbouw in de huidige vorm en met de huidige karakteristiek op een iets nader plaats op de kavel mogelijk zou moeten zijn.
Daarnaast zijn wij van mening dat de huidige bestemming van dubbele bewoning moet blijven bestaan, en zien dit dan ook graag zichtbaar terug in de plannen van het college.

Beoordeling gemeente:
In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel Wolterskampweg 61 bestemd als "Wonen-Karakteristiek", daarbij is aangeduid dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.
Voor het gehele plangebied heeft een externe stedenbouwkundige geïnventariseerd welke panden karakteristiek zijn. Ook is gekeken naar de panden die in het geldende bestemmingsplan (2004) als karakteristiek zijn bestemd of deze nog steeds als karakteristiek moeten worden bestemd.
In de Inventarisatie is het pand Wolterskampweg 61 aangeduid als karakteristiek met een hoofdvorm die intact is, karakteristieke gevel en levert een positieve bijdrage aan het straatbeeld.
Het is uiteraard de bedoeling dat panden/percelen met de bestemming "Wonen-karakteristiek" de uitstraling/vorm behouden waardoor ze karakteristiek zijn. In de Inventarisatie is aangegeven wat het pand karakteristiek maakt. Bij vergunningverlening zal dat een toetsingskader zijn.
Het is niet uitgesloten om een karakteristiek pand te slopen. Daar zijn uiteraard voorwaarden aan verbonden. In artikel 18.7 van de regels is aangegeven, dat een vergunning voor het slopen slechts wordt verleend indien aannemelijk is gemaakt dat herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe stedenbouwkundig straatbeeld zal plaatsvinden, dan wel indien er, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders, geen mogelijkheid is om verval van het karakteristieke bouwwerk tegen te gaan.

Aan de externe stedenbouwkundige hebben wij gevraagd of het stedenbouwkundig gezien, mogelijk is om bij eventuele herbouw, de karakteristieke woning te verplaatsen. Zijn advies is dat de woning eventueel een paar meter (2-3 meter) naar voren kan worden 'verplaatst', maar

niet verschuiven naar links of naar rechts. De woning moet dicht bij de andere gebouwen blijven staan, omdat deze van oorsprong een geheel vormden.

Daarnaast heeft het college op 2 september 2014 besloten om 20 objecten in principe aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand Wolterskampweg 61 is een van deze 20 objecten. Wanneer het pand definitief een gemeentelijk monument wordt, geldt de regelgeving voor gemeentelijke monumenten waaraan moet worden voldaan. Monumenten worden daarom niet expliciet opgenomen in het bestemmingsplan.
Of het slopen en het opnieuw bouwen van het pand tot mogelijkheden behoort, zal dan binnen deze regelgeving moeten worden bekeken.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard

4. **Dhr. W.M. van der Wilk en mw. W.S. van der Wilk, Grotestraat 229, 7441 GS Nijverdal d.d. 12 augustus 2014, ingekomen 14 augustus 2014 (nr. 14INK16297):**

Langs deze weg willen wij onze inspraakreactie kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014 en een reactie geven op uw beoordeling van onze eerdere inspraakreactie van het voorontwerpbestemmingsplan Nijverdal West Noetsele 2014.
Wij vragen u nogmaals om de mogelijkheden te onderzoeken om de 2 besproken bergingen als recreatiewoningen (zomerhuisjes) te legaliseren binnen dit bestemmingsplan, buiten het maximum aan aan/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen om.
Met het legaliseren geeft u ons de mogelijkheid om de 2 bestaande gebouwen te renoveren/vernieuwen, om zodoende meer inkomsten te verkrijgen om renovatie en onderhoud te bekostigen van de door uzelf als 'karakteristiek' aangeduide woning.
Zo heeft mijn moeder (wijlen Mevr. Van der Wilk-Maatman) tot 2003 ook jarenlang het onderhoud kunnen bekostigen van de woning en andere gebouwen op het perceel.
Met de aankoop van de woning in 2003 is met de verhuur gestopt omdat de onderkomens niet meer up to date waren en de opbrengsten niet direct nodig leken.
Maar met de komst van de crisis en de komst van kinderen zijn wij toch weer gaan nadenken over het verhuren van deze onderkomens. Wij denken hiermee ook te voorzien in de behoefte die bestaat aan kleinschalige recreatie. Niet iedereen is immers gecharmeerd van recreëren op een recreatiepark.
Het gaat hier dus om wijziging van de bestemming van bestaande bouw. Het is dus niet ons voornemen om dit te vergroten. Verdichting van het gebied, waarvan de eigen perceelgrootte ruim 3500m2 bedraagt, is dus niet aan de orde. Maar om het weer te kunnen verhuren zal het gerenoveerd of vernieuwd moeten worden en om het te kunnen renoveren of vernieuwen zal de bestemming eerst moeten wijzigen. Daarvoor is dit het juiste moment.
Door aanpassing van het bestemmingsplan zorgt u voor meerdere positieve aspecten.
Naast een kwaliteitsimpuls in een letterlijk groene omgeving, zorgt u ook voor een 'nieuwe' aanwinst in een door uzelf als 'toeristisch' en 'recreatief' aangeduide gemeente en u bewerkstelligt het behoud van een wederom door uzelf als 'karakteristiek' aangeduide jaren 30 woning.
Wij zijn altijd bereid tot het geven van een mondelinge toelichting om het één en ander te verduidelijken. Natuurlijk bent u ook altijd van harte welkom om de situatie ter plaatse te bekijken.

Beoordeling gemeente:
Gevraagd wordt om de twee bergingen als recreatiewoningen te bestemmen. Er is geen sprake van legalisatie, omdat deze al meer dan 10 jaar niet als zodanig worden gebruikt. Er moet nu dus een nieuwe afweging worden gemaakt om de beide bergingen als recreatiewoning te bestemmen.
In ons Eindverslag van de inspraakreacties hebben wij aangegeven dat nieuwe recreatiewoningen niet passen binnen het provinicaal beleid. De Actualisatie

Omgevingsverordening Overijssel 2013 staat alleen nieuwe complexen van recreatiewoningen die bedrijfsmatige exploitatie kennen en innovatief zijn of bestaande recreatieterreinen die een kwalitatieve impuls krijgen. Dit is niet aan de orde. Binnen de gemeente Hellendoorn zijn reeds vele individuele recreatiewoningen en ook als zodanig bestemd.
Daarnaast geldt dat als een recreatiewoning als zodanig wordt bestemd, deze eigen regels krijgt met een bijbehorende inhoud van 300 m³ en via afwijking, mogelijkheid voor een tuinhuisje. In deze situatie is dat dan twee keer en daarnaast de mogelijkheden die er zijn voor bijgebouwen bij de woning. Dat is evenmin wenselijk.
Mocht u toch in de richting van toerisme denken, dan zou Bed & Breakfast een optie kunnen zijn. Dat is mogelijk binnen de regels van de bestemming Wonen en Wonen-Karakteristiek, zolang het hoofdgebruik maar wonen blijft. Het Bed & Breakfast-verblijf mag geen zelfstandige woonruimte zijn.

Conclusie:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt ongegrond verklaard.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN:

Verwerken van verkochte strookjes snippergroen. Deze krijgen een woonbestemming zonder een bouwvlak. Het betreft:
- De Croese 12
- De Croese 14
- Van Ittersumweg 15
- Noetselerweg 21a.

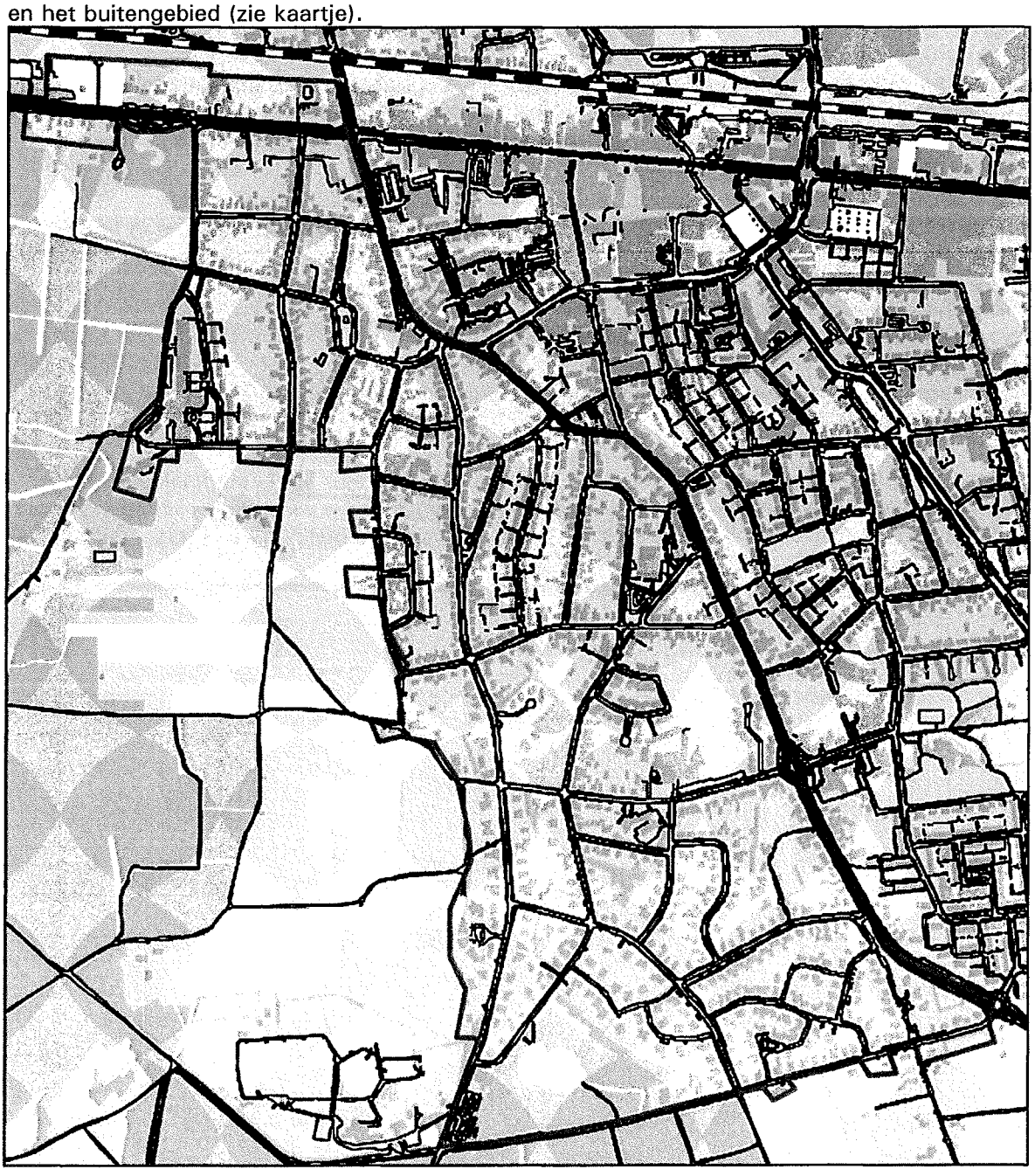
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Nijverdal West Noetsele 2014

Gemeente
Hellendoorn

Bij het loket Bouwen, milieu en openbare ruimte in het Huis voor Cultuur en Bestuur, Willem Alexanderstraat 7, 7442 MA in Nijverdal ligt met ingang van 29 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage het besluit van de raad van de gemeente Hellendoorn van 28 oktober 2014 nummer 14INT04135 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
Het loket is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 12.00 uur en buiten deze tijden op afspraak, telefoon 0548-630 214.

U kunt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met de unieke naam:
NL.IMRO.0163.BPNDWESTNOETSELE-VG01 inzien op ruimtelijkeplannen.nl via de link:
http://iturl.nl/snpJg
Downloaden van het vastgestelde plan is mogelijk via de link: http://iturl.nl/snJ8r2

Het plan omvat het gebied dat globaal wordt begrensd door Rijssensenstraat/Smidsweg, Combiplan en het buitengebied (zie kaartje).



Het plan heeft tot doel bestemmen van de bestaande situatie. In dit bestemmingsplan is de locatie van sporthal Noetsele opgenomen en deze heeft een bestemming gekregen die overeenkomt met de geldende bestemming.
In dit plangebied waren al diverse panden als 'karakteristiek' bestemd. Het gebied is opnieuw bekeken en naar aanleiding daarvan zijn er panden van de lijst afgehaald en ook panden toegevoegd.

De raad heeft het plan vastgesteld in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen betreffen op hoofdlijnen het volgende:
4 strookjes snippergroen die zijn aangekocht en waarvan de bestemming wordt gewijzigd.

De inhoud van de wijzigingen kan gedurende de terinzagelegging van het vastgestelde plan bij de balie van het loket Bouwen en milieu worden ingezien en uiteraard ook via beide hiervoor genoemde websites.

Degene die tijdig een zienswijze heeft kenbaar gemaakt bij de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
Voor zover de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, kan een belanghebbende gedurende de termijn van terinzageligging tegen deze wijzigingen schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:
- uw naam en adres;
- een dagtekening;
- een omschrijving van het bestreden besluit;
- de gronden waarop uw beroep stoelt (de motivering).

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het indienen van een beroepschrift schorst het in werking treden van het bestemmingsplan niet. Daartoe kan eveneens gedurende de termijn van terinzagelegging een verzoek om schorsing en/of voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.