

Registratienummer: 18UIT02364 (behoort bij raadsvoorstel nummer:18INT01257)
Onderwerp: Bijlage I " Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hoek Molenweg – Smidsweg te Nijverdal
Aangemaakt door: team ruimtelijke ontwikkeling

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Molenweg – Smidsweg te Nijverdal" heeft ter inzage gelegen vanaf zaterdag 3 maart 2018 gedurende zes weken, derhalve tot en met vrijdag 13 april 2018

Ingekomen zienswijze:

Op donderdag 12 april 2018, onder nummer 18INK02555, is er één zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend door Juridisch Adviesbureau Boers & Jansen, Vondelstraat 8, 7671 ZH Vriezenveen, namens:

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ingekomen op 12 april 2018. De zienswijze is dus ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Daarmee zijn de indieners ervan ontvankelijk in hun zienswijze.

Behandeling zienswijze:

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven:

Cliënten zijn allen omwonenden van de ontwikkeling van een appartementencomplex op de hoek Molenweg - Smidsweg in Nijverdal. Hiervoor ligt momenteel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Cliënten kunnen zich niet vinden in de ontwikkeling die als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Cliënten wensen daarom de volgende zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen:

1. Complex past niet in de omgeving

Aan de gronden op de hoek Molenweg - Smidsweg ten behoeve van het voorziene appartementengebouw is grotendeels een maximum bouwhoogte van 15 meter toegekend en deels zelfs een maximale bouwhoogte van 19 meter. Op basis hiervan kunnen ter plaatse maximaal vier bouwlagen met kap (dus 5 bouwlagen) worden gerealiseerd.

Cliënten zijn van mening dat het gebouw door het grondbeslag in combinatie met de hoogte van het gebouw, niet past in de omgeving. Op zowel de aangrenzende percelen als op de overige

percelen in de omgeving (met uitzondering van het perceel aan de Molenweg, recht tegenover het te ontwikkelen perceel) staan enkel woningen van 2 lagen met kap. Hoewel het een stedelijk gebied betreft kent de bebouwing in de directe omgeving een dorps karakter. Gezien het hiervoor genoemde sluit de voorziene ontwikkeling volgens cliënten niet aan op de bestaande omgeving.

2. Aantasting privacy en woongenot

De kortste afstand tussen het perceel van cliënten en het bouwvlak waar het appartementengebouw is voorzien, bedraagt ongeveer 3,5 meter. De bebouwing is hiermee dichterbij het perceel van cliënten voorzien dan op grond van het vorige plan was toegestaan. Ook kan aanmerkelijk hoger worden gebouwd dan voorzien was op grond van het vorige plan. Gezien de situering van het voorziene appartementengebouw en het verhogen van de maximale bouwhoogte, zijn cliënten van mening dat het plan onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor hun privacy en woongenot. Deze gevolgen zijn naar mening van cliënten zodanig dat de raad daarom niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte van het appartementencomplex mag kiezen.

3. Plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Deze verantwoordingsplicht van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor zover het woningbouw betreft, is daarvan sprake indien de bouw van meer dan 11 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Verder volgt uit de beschikbare jurisprudentie dat plancapaciteit die besloten ligt in uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in de laddertoets die ten aanzien van het moederplan (dit is het bestemmingsplan waarin de uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid wordt vastgelegd) wordt uitgevoerd, moet worden meegenomen. Zoals blijkt uit tabel 1 op pagina 18 van de toelichting op het bestemmingsplan, heeft de gemeente Hellendoorn een harde plancapaciteit van 1005 woningen en een netto behoefte van 340 tot 420 woningen. Voor zover er binnen een relevante regio sprake is van kwantitatieve overprogrammering, is het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder de ladder voor duurzame verstedelijking. Om ruimte te creëren voor nieuwe woningbouwplannen zal er bestaande harde plancapaciteit geschrapt moeten worden.

Het schrappen van harde plancapaciteit tot 100% staat vermeld in een plan van aanpak en zou moeten gebeuren binnen een periode van 3 jaar. Naar mening van cliënten volstaat een dergelijk plan van aanpak niet. Deze biedt immers geen waarborg voor cliënten. Zolang de woningbouw-mogelijkheden waaraan geen behoefte meer bestaat, niet worden wegbestemd, behoren deze tot de harde plancapaciteit en tellen deze mee aan de aanbodzijde. Daarbij wijzen cliënten erop dat de Afdeling in beginsel verlangt dat voorwaarden die in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn, in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Een zogenaamd plan van aanpak biedt die waarborg niet. Ter zijde merken cliënten op dat het niet duidelijk is dat het plan van aanpak wordt nageleefd nu bijvoorbeeld de 330 woningen in een uitwerkingsplicht in Hellendoorn Noord nog niet zijn wegbestemd.

Ook in de regio is sprake van een overcapaciteit aan woningen. De in het plan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling van 14 woningen voorziet daarmee niet in een actuele regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

4. Er wordt niet aan de parkeernormen voldaan.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat wordt gerekend met een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Hoewel cliënten dit gezien het dure segment van de appartementen erg laag voorkomt, is deze norm conform de Nota Parkeren van de gemeente Hellendoorn. Vanwege dit plan moeten er dus 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de Nota Parkeernorm staat echter ook dat bij woningen wordt gerekend op 0,5 parkeerplaats (van deze 1,4) per woning voor bezoekers en dat deze, gezien de gebruiker, moeten worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Dit betekent bij 14 appartementen dat er 7 parkeerplaatsen in

de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet hier niet in. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een parkeerkelder welke enkel toegankelijk is voor bewoners. Enkel het tekort aan 2 parkeerplaatsen waarvoor geld wordt gestort in het parkeerfonds, worden in de openbare ruimte aangelegd. Niet duidelijk is overigens of, waar en wanneer deze 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Cliënten is niet duidelijk geworden waar hiervoor in de omgeving nog ruimte is. Het bestemmingsplan is ook op het punt van parkeren niet goed onderbouwd en gemotiveerd.

Resumé.

Gezien het bovenstaande zijn cliënten van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Cliënten verzoeken daarom geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en om het bestemmingsplan zoals dit nu voorligt, niet vast te stellen. Cliënten zijn overigens bereid in overleg te treden met de ontwikkelaar en de gemeente om te komen tot een voor iedereen acceptabel plan.

Beoordeling ad 1; Complex past niet in de omgeving

Wij hebben ons omtrent het oordeel of het bouwplan past in de omgeving ook laten adviseren door onze vaste stedenbouwkundig adviseur alsook door de toenmalig rayonarchitect van de Overijsselse welstandscommissie van Het Oversticht. Onze ambtelijk adviseurs en de twee externe deskundigen hebben één gezamenlijk advies uitgebracht aan ons college.

Er is geadviseerd om de, volgens het ontwerpbestemmingsplan maximaal toelaatbare bouwhoogte van het appartementencomplex – in afwijking van een ingediend schetsontwerpbouwplan - terug te brengen van vijf bouwlagen, naar maximaal drie bouwlagen met daarboven een terugliggende vierde bouwlaag. Ook is geadviseerd om het maximaal toegestane aantal appartementen terug te brengen van zestien naar maximaal veertien appartementen.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat daarmee ter plaatse een ruimtelijk verantwoord, goed in de omgeving passend appartementencomplex kan worden gerealiseerd. Er komen dus geen vijf bouwlagen, maar vier bouwlagen voor het middelste deel van het nieuw te realiseren appartementencomplex.

Nijverdal is weliswaar een dorp, doch de beoogde bouwlocatie betreft een stedelijk gebied, gesitueerd aan een invalsweg (de Molenweg), tevens gebiedsontsluitingsweg naar het kernwinkelgebied van Nijverdal alsook gesitueerd aan een doorgaande hoofdverkeersweg (de Smidsweg), tevens gebiedsontsluitingsweg richting achterliggende woonwijken, richting Rijssen en het verdere achterland.

Het nieuw te realiseren complex sluit qua bouwhoogte aan bij het nabij gelegen, op de zuidoosthoek van de kruising Molenweg/Rijssensestraat gelegen, grotendeels uit vier bouwlagen (met daarboven nog een penthouse) bestaande woon-/winkelcomplex "De Noordkamp" alsook bij een tweetal aan de overzijde van de Molenweg gesitueerde, deels uit vier bouwlagen bestaande appartementencomplexen van woningbouwcorporatie "Reggewoon".

Resumé.

Op basis van vorenstaande argumenten zijn wij van mening dat het nieuw te realiseren appartementencomplex past in de omgeving ter plaatse.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Beoordeling ad 2: Aantasting privacy en woongenot

Vooraf merken wij op dat in een bebouwde, stedelijke omgeving zoals die thans aan de orde is, enige aantasting van privacy nagenoeg niet te vermijden is, ongeacht of er sprake is van hoog- dan wel laagbouw.

In hoofdstuk 5, in het bijzonder in artikel 5:50 van het Burgerlijk wetboek¹, staan de, uit een oogpunt van privacy, wettelijke bepalingen die ten minste in acht moeten worden genomen.

Gelet op de afstand van het bouwblok waarbinnen de appartementen volgens de planregels gerealiseerd moeten worden tot de gevels van omliggende woningen, moet geconstateerd worden, dat door de realisering van dit bouwplan op basis van het voorliggende bestemmingsplan, aan deze minimaal in acht te nemen privacybepalingen wordt voldaan.

Bedacht dient te worden dat - volgens constante jurisprudentie - aan de raad van een gemeente beleidsvrijheid toekomt om, binnen de grenzen van wet- en regelgeving een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen, mits bij het gebruik maken van deze beleidsvrijheid door de raad wordt voldaan aan beginselen van behoorlijk bestuur.

Naar ons oordeel voldoet dit bestemmingsplan aan wet- en regelgeving, worden beginselen van bestuur hier niet geschonden en is er - naar ons oordeel - sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Resumé.

Op basis van vorenstaande argumenten zijn wij van mening dat aan de, volgens het Burgerlijk Wetboek, minimaal in acht te nemen privacybepalingen wordt voldaan. De raad is bevoegd om gebruik te maken van de hem toekomende beleidsvrijheid om een bestemmingsplan vast te stellen, nu wordt voldaan aan wet- en regelgeving, er geen sprake is van schending van beginselen van behoorlijk bestuur en er - volgens ons - sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie ad 2.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren

Beoordeling ad 3: *Plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking*

Voor wat betreft de "ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze is gebaseerd op artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor ons commentaar op deze zienswijze, verwijzen wij primair naar de uiteenzetting van het rijksbeleid voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking, in het bijzonder naar §4.1.2 op pagina 16 en verder, van de plantoelichting.

Aanvullend merken wij op dat de gemeente Hellendoorn op 13 juli 2016 (onder nummer 16INT02222) een bestuursovereenkomst met de provincie heeft afgesloten. Volgens dat

¹ **Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek** luidt als volgt:

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.
3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.
4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.
5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

bestuursakkoord moet de gemeente Hellendoorn met terugwerkende kracht binnen uiterlijk 3 jaren na 1 januari 2016, dus uiterlijk op 1 januari 2019 haar woningbouwcapaciteit terug brengen tot 100% van de feitelijke behoefte aan woningen. In dat bestuursakkoord is ook vastgelegd dat er in 2018 nog een zogenaamde midtermreview zal plaatsvinden waarbij de aanpak (door de gemeente Hellendoorn) en de resultaten zullen worden geëvalueerd. Het jaar 2018 is nog niet voorbij!

Met het voorliggende bestemmingsplan, bevattende een woningbouwcapaciteit van maximaal 14 woningen (appartementen) is rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma, vallend binnen genoemde 100% van de feitelijke behoefte aan woningen in de gemeente Hellendoorn in de periode tot 2020.

Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten zijn formeel flexibilitetsbepalingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Toch beschouwt de provincie Overijssel locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid én/of een uitwerkingsplicht rust, als behorende tot de harde plancapaciteit. Genoemde periode tot 1 januari 2019 uit het aangehaalde bestuursakkoord is nog niet voorbij is. De gemeente voert regelmatig overleg met de provincie om in gezamenlijke afstemming te komen tot een plan van aanpak waarmee de gemeente Hellendoorn aan het uiteengezette bestuursakkoord tegemoet kan komen.

Voor wat betreft het in de zienswijze aangehaalde bestemmingsplan "Hellendoorn-Noord" met een uitwerkingsplicht voor de fases 2b en 3 (met een totale plancapaciteit van 183 woningen) heeft de raad op 27 maart 2018 op ons daartoe strekkende voorstel, besloten om daarvoor een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Dit voorbereidingsbesluit is op 28 maart 2018 in werking getreden. In dit gebied geldt sowieso al een bouwverbod: er geldt een zogenaamde "uit te werken woonbestemming": er kunnen niet eerder omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen door ons college verleend worden, dan na vaststelling van een uitwerkingsplan door ons college.

Het door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluit laat de uitwerkingsplicht onverlet, doch heeft wel tot gevolg dat aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, moeten worden aangehouden tijdens de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit tot 28 maart 2019.

Wij hebben nog steeds de intentie om te voldoen aan het tussen de gemeente Hellendoorn en de provincie Overijssel gesloten bestuursakkoord.

Resumé.

Op basis van de inhoudelijke uiteenzetting over de ladder voor duurzame verstedelijking in § 4.1.2, op pagina 16 en verder van de plantoelichting behorende bij dit bestemmingsplan, zijn wij van mening dat het onderhavige bestemmingsplan wel degelijk voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met het voorgestane aantal van 14 appartementen in rekening gehouden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, vallend binnen 100% van de feitelijke behoefte aan woningen in de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Hellendoorn heeft een bestuursakkoord met de provincie Overijssel afgesloten dat zij haar plancapaciteit voor wat betreft het aantal te realiseren woningen, uiterlijk op 1 januari 2019 terug moet hebben gebracht tot maximaal 100% van de feitelijke behoefte aan woningen. Deze termijn is nog niet voorbij en de gemeente heeft nog steeds de intentie om aan het bestuursakkoord te voldoen.

Conclusie ad 3.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Beoordeling ad 4: *Er wordt niet aan de parkeernormen voldaan.*

Voor wat betreft het parkeren wordt opgemerkt dat, conform artikel 3.1 lid f van de planregels, moet worden voldaan aan parkeergelegenheid overeenkomstig de door de raad op 11 december 2012 (onder nummer 12INT01082) vastgestelde en op 12 januari 2013 in werking getreden "Nota Parkeernormen".

In die planregels staat ook dat bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen, de bestaande oppervlakte buiten beschouwing moet worden gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande situatie, is basis voor berekening van deze behoefte.

De bestaande parkeerbehoefte kan als volgt worden berekend.

Er was één bedrijfswoning aanwezig, gelegen in het centrumgebied, hetgeen volgens de Nota Parkeernormen een parkeerbehoefte genereert van 1,8 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er volgens genoemde Nota Parkeernormen 0,3 bedoeld voor bezoekers.

Er was bovendien ook nog een winkelruimte (binnen de geldende bestemming "Gemengd") aanwezig. De Parkeerbehoefte hiervan hebben we zelfs nog buiten beschouwing gelaten.

De nieuwe behoefte wordt als volgt berekend.

Het betreft een bouwlocatie binnen het centrumgebied.

Volgens de aangehaalde Nota Parkeernormen, is de parkeernorm in geval van etagewoningen als het koopwoningen betreft: 1,4 parkeerplaats per woning. Hiervan is wederom volgens de Nota Parkeernormen 0,3 parkeerplaats per woning bedoeld voor bezoekers.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 14 appartementen. Dit geeft een parkeerbehoefte van in totaal $14 \times 1,4$ parkeerplaatsen = 19,6 parkeerplaatsen, afgerond derhalve totaal 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. Van deze 20 parkeerplaatsen dienen er ($14 \times 0,3$ parkeerplaatsen =) 4,2 parkeerplaatsen, derhalve afgerond totaal 4 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn.

Per saldo betekent dat het volgende.

In de parkeerkelder is ruimte voor 18 parkeerplaatsen. Er zijn evenwel vier parkeerplaatsen op openbaar toegankelijk terrein benodigd. Daarvan mag het bestaande aantal van 1,8 parkeerplaatsen = afgerond 2 parkeerplaatsen worden afgetrokken. Per saldo dienen er dus twee parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn.

Met dit aantal is in de plantoelichting al rekening gehouden. De aanvrager dient een bedrag van € 1.000,- te storten in het gemeentelijk Parkeerfonds. De regeling voorziet er in dat de gemeente binnen een termijn van tien jaar na de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan binnen een afstand van 1000 meter van de bouwlocatie, voor vervangende parkeergelegenheid dient te zorgen (dus de gemeente moet twee extra parkeerplaatsen op openbaar toegankelijk terrein realiseren, of mobiliteitsmaatregelen te nemen). Bij gebreke hiervan moet de gemeente dat bedrag terugbetalen aan de initiatiefnemer. Er is in de directe omgeving voldoende ruimte aanwezig om aan deze vraag te kunnen voldoen.

Resumé.

Zoals in de plantoelichting is verwoord, voldoet de initiatiefnemer aan de gemeentelijke parkeernormen door een niet openbaar toegankelijke parkeergarage met een capaciteit voor 18 personenauto's te realiseren en aanvullend een bedrag van $2 \times € 500,- = € 1.000,-$ te storten in het gemeentelijk parkeerfonds.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Totaal resumé:

Wij adviseren u om alle vier genoemde onderdelen van de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren. Aangezien er ook geen redenen zijn om u te adviseren het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, wordt geadviseerd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpplan.