



ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HELLEDOORN NOORD 2017

Nr. 17INT06622

Het ontwerpbestemmingsplan Helleendoorn Noord 2017 heeft tot doel het bestemmingsplan Helleendoorn Noord uit 2006 te herzien. In deze herziening wordt de bestaande situatie vastgelegd, de keuze van de raad over de woningbouwlocaties in Helleendoorn, een nieuwe toekomstbestendige verkaveling voor het vervolg van fase 1 en de Haersingel van de Schuilenburgerweg tot de Ommerweg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober t/m 1 december 2017 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder een zienswijze in te dienen. Tijdens deze inzaget termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn letterlijk weergegeven. Daarna vindt de beoordeling plaats en de conclusie of dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1. B.J.Z.nu, Twentepoort Oost 16a, 7609 RG Almelo namens Dierenkliniek Helleendoorn Nijverdal, Ommerweg 54 te Helleendoorn, d.d. 29 november 2017, ingekomen 1 december 2017 (17INK09900)

Naar aanleiding van het laatste gesprek dat met de Dierenkliniek is gevoerd, is er overeenstemming bereikt over het realiseren van geluidwerende voorzieningen tussen de Dierenkliniek en de nieuw te bouwen woningen en over de uitbreiding van het bouwvlak. Deze zienswijze is ingetrokken.

2. Blokvoort advocaten. Munsterstraat 2b, 7418 EV Deventer namens Hegeman Projectontwikkeling B.V., G.v.d. Muelenweg 16 in Nijverdal en Bastaro B.V., Spoelsterstraat 2 in Rijssen, d.d. 30 november 2017, ingekomen 30 november 2017 (17INK10622)

Op dit moment ligt het ontwerp-bestemmingsplan "Helleendoorn Noord 2017" ter inzage. Cliënten, Hegeman Projectontwikkeling B.V., gevestigd aan de G. van der Muelenweg 16 (7443 RE) in Nijverdal, en Bastaro B.V., gevestigd aan de Spoelsterstraat 2 (7461 TW) in Rijssen, kunnen zich met dit ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Zij hebben mij daarom verzocht hun zienswijze op dit plan aan u kenbaar te maken.

Ik licht hun zienswijze hierna toe.

1. Inleiding

Cliënten zijn eigenaren van gronden in het meest oostelijke deel van het plangebied (kadastraal bekend als gemeente Helleendoorn, sectie H, nummers 1622, 1623, 1624, 6030, 6031 en 5701). Dit deel van het plangebied staat ook wel bekend als 'Fase 3'.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de gronden van cliënten een plicht opgenomen om de bestemming uit te werken voor woondoeleinden. Vanwege het karakter van een uitwerkingsplicht komt dit in feite neer op een woonbestemming.

Zoals naar cliënten aannemen bij u bekend is, hebben zij recent verzocht om een uitwerkingsplan vast te stellen. Daartoe hebben cliënten een concreet bouwplan ontwikkeld om 88 woningen in een duurzame wijk te realiseren. Dit uitwerkingsplan is niet vastgesteld.

In plaats daarvan constateren cliënten dat de uit te werken woonbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer terugkomt. Reden hiervoor is dat aan woningen in fase 3 geen behoefte (meer) zou bestaan. Cliënten kunnen zich daarmee niet verenigen. Het wegnemen van deze (uit te werken) woonbestemming getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en doet bovendien ernstig afbreuk aan de belangen van cliënten. Zij lichten dat hierna toe.

2. Ten onrechte wegbestemd

Het staat vast dat er ook volgens de gemeente in ieder geval sprake is van een behoefte aan 88 woningen. Immers, het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in deze behoefte doordat elders in het plangebied een bouwtitel voor deze woningen is opgenomen. Cliënten menen evenwel dat de woonbestemming niet aan dat deel van het plangebied, maar aan de gronden in fase 3 had moeten worden toegekend.

Ter toelichting daarop dient het volgende.

Als reden om voor woningbouw op de voorgenomen locatie te kiezen wordt in het ontwerp-bestemmingsplan opgemerkt (onder 4.2.4 en 6.1 van de toelichting) dat "het geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om daar woningen te bouwen" en dat dit gebied al een "directe bouwtitel" heeft, zodat er "geen belemmering is voor het verlenen van de vergunning".

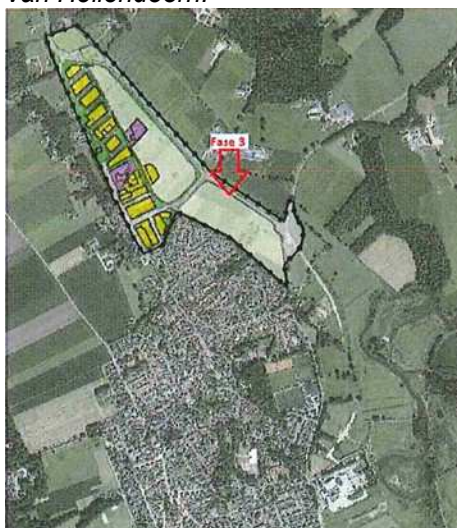
Dit argument ten grondslag leggen aan de locatiekeuze, achten cliënten niet juist en ook niet in overeenstemming met de (systematiek van de) Wro. In dat kader wijzen zij erop dat het gebruikte argument geen blijk geeft van enig ruimtelijk relevant argument om voor de voorgenomen locatie te kiezen. Bovendien, als het al een argument zou kunnen zijn, dan geldt het argument evenzeer voor de gronden van cliënten, nu daarop ook een uitwerkingsplicht ten behoeve van woningbouw rust.

Het gebruiken van dit argument voor de keuze van de locatie voor woningbouw is bovendien, zo constateren cliënten, in strijd met uw bedoeling. Het is immers de bedoeling om "de locaties voor de toekomstige woningbouw zo te kiezen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren" (onder 4.4 van de toelichting).

Nergens wordt onderbouwd waarom de gekozen locatie enige ruimtelijke en functionele meerwaarde heeft.

Cliënten menen bovendien dat de ruimtelijke en functionele meerwaarde nu juist ligt bij de gronden in fase 3.

Op onderstaande afbeelding is goed te zien dat het kiezen voor woningbouw in Fase 3 planologisch en stedenbouwkundig het meest voor de hand ligt. Met het ontwikkelen van die fase tot een woongebied vindt immers een veel logischere en betere aansluiting op en afronding van de bestaande kern van Hellendoorn plaats. Het is een algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt dat uitbreiding van dorpen en steden concentrisch plaatsvindt vanuit de kern van de plaats. Bovendien is de dierenkliniek aan de Ommerweg zowel qua functie, als qua beeld een logische afsluiting van de kern van Hellendoorn.



Kortom, als de woningbouwlocaties ten opzichte van het huidige plan al worden beperkt, dan dient gekozen te worden voor woningbouw in Fase 3. Daarbij merken cliënten nog op dat ook overigens van belemmeringen voor een woonbestemming in Fase 3 niet is gebleken.

3. Behoeft aan woningen is in de planperiode groter

Los van al het voorgaande menen cliënten dat de behoefte aan het aantal woningen voor de planperiode groter is dan nu in het concept-bestemmingsplan wordt aangenomen. Die planperiode bestrijkt een lange periode en aangenomen mag worden dat in die periode de behoefte aan woningen, gelet op de economische ontwikkelingen (zowel landelijk als lokaal) verder zal toenemen.

Ten onrechte ook wordt de behoefte enkel gebaseerd op kencijfers op basis van verwachtingen in de bevolkingsgroei. Aldus wordt enkel gekeken naar een kwantitatieve behoefte, terwijl die niet los kan worden gezien van een kwalitatieve behoefte. Aan laatstgenoemde behoefte is in het geheel geen aandacht besteed, althans daarover blijkt niets uit de plantoelichting.

Ook gelet hierop is het schrappen van de woonbestemming voor Fase 3 binnen de huidige planperiode, volgens cliënten te vergaand en niet nodig. Cliënten menen dat op zijn minst een uit te werken woonbestemming op zijn plaats is.

4. Belangen cliënten

Cliënten benadrukken tot slot nogmaals dat het schrappen van de (uit te werken) woonbestemming voor hen tot zeer ingrijpende gevolgen leidt. Cliënten zullen het dan met een agrarische bestemming moeten doen. Het behoeft geen betoog dat de waarde van gronden met een dergelijke bestemming vele malen lager is dan die met een woonbestemming. Indien wordt vastgehouden aan het ontwerp-bestemmingsplan, dan zullen cliënten een verzoek om planschade indienen. Voorzienbaarheid zal hen daarbij niet kunnen worden tegengeworpen, nu zij als gezegd recent een concreet verzoek om vaststelling van een uitwerkingsplan hebben ingediend.

5. Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten u aan hun gronden in fase 3 een woonbestemming toe te kennen, althans om een bestemming toe te wijzen die recht doet aan de belangen van cliënten. Cliënten zijn graag bereid het voorgaande nog nader toe te lichten.

Beoordeling

Hegeman Projectontwikkeling B.V. en Bastaro B.V. (hierna: ontwikkelaars) hebben een deel van de gronden van zogenaamde fase 3 in eigendom. In de zienswijze wordt aangegeven dat ze recent hebben verzoekt een uitwerkingsplan vast te stellen en dat er een concreet bouwplan is ontwikkeld. Het college heeft geweigerd het uitwerkingsplan vast te stellen, ook in de bezwaarfase. Hiertegen zijn de ontwikkelaars niet in beroep gegaan en het besluit is inmiddels onherroepelijk.

De ontwikkeling van fase 1 is ingezet en daarmee wordt doorgedaan. Voor de fasen 2 en 3 wordt een nadere afweging gemaakt hoe daarmee om te gaan. De actualisatie van de Woonvisie speelt daarbij een belangrijke rol en het op basis daarvan eventueel bijstellen van de woningbouwbehoefte. In afwachting daarvan worden de gronden van fasen 2 en 3 buiten deze herziening gelaten.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat de betreffende gronden buiten de grenzen van de bestemmingsplanherziening komen te liggen. Fasen 2 en 3 worden buiten de herziening gelaten.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, omdat de gronden bij de vaststelling buiten de planherziening vallen en daarmee de bestemming van de gronden van de ontwikkelaars (op dit moment) ongewijzigd blijft.

AMBTSHALVE WIJZIGING

1. Aanpassing van de verbeelding met een beperkte uitbreiding van het bouwvlak van Ommerweg 54 te Hellendoorn en het wijzigen van de groenstrook grenzend aan de dierenkliniek in een woonbestemming (zie kaartje 18INT00696)

2. Aanpassing enkele (voorgevel)rooilijnen zoals aangeduid op het bijgevoegde kaartje (18INT00696).
3. Aanpassing van de plangrens zodanig dat fasen 2 en 3 (gelegen tussen de Haersingel, Schuilenburgerweg en De Isakke/Höftediek) buiten deze planherziening blijven.
4. Toevoegen aan de artikel 1 van de regels
Dove gevel
De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:
 - a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (wegverkeerslawaaï) onderscheidenlijk 35 dB(A) (industrielawaai), dan wel:
 - b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
5. Artikel 10.2 lid a sub 11 wijzigen in:
ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding – dove gevel" dienen de gevels van het hoofdgebouw op de tweede bouwlaag te zijn voorzien van een dove gevel. Dit geldt niet voor de gevel die is gericht naar de straat waaraan de woning is ontsloten.
6. Toevoegen artikel 10.4.11 Afwijking voor gevel:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 lid a sub 11 voor (delen van) gebouwen indien ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
 - a. geen sprake is van vestiging van een functie die is aan te merken als geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, dan wel
 - b. er sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat bij dit gebouw.
7. Toevoegen Artikel 10.5.2
Het is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dove gevel" tevens verboden (delen van) bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van de functies die zijn aan te merken als geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder tenzij toepassing is gegeven aan artikel 10.4.11.