



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Hellendoorn Dorp is in 2003 vastgesteld en wordt herzien vanwege de wettelijke 10-jaarstermijn voor bestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn-Dorp 2013 heeft 6 weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn 4 zienswijzen ingediend. Drie van deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de regels of de verbeelding (kaart). Voorgesteld wordt de zienswijzen te beoordelen zoals aangegeven in de Zienswijzennota. Daarnaast is er een aantal wijzigingen dat meegenomen moeten worden, zogeheten ambtshalve wijzigingen.

Opdracht:

--

Aanleiding:

Op 24 april jl. is ter kennisname in de raadscommissie Grondgebied geweest, het collegebesluit om het voorontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013 in procedure te brengen.

Op het voorontwerpplan zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld in het Eindverslag. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 6 juli t/m 16 augustus 2013 ter inzage gelegen. Daarbij had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

Doelstelling:

Een actueel bestemmingsplan.

Mogelijke oplossingen:

Zoals aangegeven, zijn er 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en beoordeeld in de Zienswijzennota (zie bijlage).

Twee van deze zienswijzen hebben betrekking op de regels van de bestemming "Wonen – karakteristiek" en hoe de bescherming is gewaarborgd. De regels worden aangepast, zodat de karakteristiek goed is geregeld. Eén zienswijze heeft betrekking op de oppervlakte aan bijgebouwen dat toegestaan is bij een woning, in verhouding tot de mogelijkheid om dicht op de perceelsgrens te bouwen.

De vierde zienswijze heeft betrekking op de aanduiding voor garageboxen en op de bestemming van de grond die voor de garageboxen ligt.

Wij hebben Brandweer Twente advies gevraagd over het ontwerpbestemmingsplan, gericht op het bedrijf van Ben & Jerry's Hellendoorn (voorheen Ola Productie). Geconcludeerd wordt dat de risico's voldoen aan de wet- en regelgeving. De contour van het plaatsgebonden risico van de buisleiding (10^{-6} contour) ligt wel buiten de terreingrens van het bedrijf, maar niet over (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Van een groepsrisico is geen sprake. Deze risicocontour van 10^{-6} wordt meegenomen als ambtshalve wijziging en op de verbeelding (kaart) verwerkt.

Karakteristieke panden

Bij de voorbereiding van deze herziening is met de Dorpsraad Hellendoorn gesproken over een beschermd stads- en dorpsgezicht voor het dorp Hellendoorn. Ook vanuit de gemeenteraad zijn er enkele keren opmerkingen gemaakt om het centrum van Hellendoorn aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Als gemeente hebben we er voor gekozen de panden die geen rijks- of gemeentelijk monument zijn, te beschermen via een bestemming karakteristiek. Daarmee gaan we er vanuit



dat de mooie panden in Hellendoorn voldoende bescherming krijgen. In 2003 is dezelfde keuze gemaakt en is besloten te werken met de systematiek van een aanduiding 'karakteristiek'.

De kwaliteit van het kerngebied van Hellendoorn dorp is de historische uitstraling en belevingswaarde die in sterke mate wordt bepaald door de samenhang en de context van de historische gebouwen op zich, maar ook in samenhang! Juist deze factoren bepalen in belangrijke mate de woon-, werk en leefkwaliteit van het kerngebied en de belevingswaarde ervan. De samenhang en context worden door bewoners en bezoekers als waardevol ervaren en verdienen het om beschermd te worden. Zoals aangegeven is er in 2003 voor gekozen die bescherming vorm te geven door op basis van de bestaande kwaliteiten en kenmerken van de individuele panden te inventariseren welke panden door middel van de aanduiding "karakteristiek" enige vorm van bescherming verdienen. Deze systematiek is vervolgens in alle herziene bestemmingsplannen opgenomen, onder andere Nijverdal NoordWest (panden langs Joncheerelaan/Van Limburg Stirumstraat). Het kerngebied van Hellendoorn dorp kent, vanwege de eerder aangegeven factoren, de hoogste dichtheid karakteristieke panden.

In het kader van de actualisatie van het voorliggende bestemmingsplan is, zoals dat ook mag worden verwacht, de destijds opgenomen inventarisatie opnieuw beoordeeld en is er bekeken of er panden ontbreken op de lijst van panden die de aanduiding "karakteristiek" zouden moeten hebben. Deze inventarisatie is verricht door stedenbouwkundige C. Grit. Hij heeft samen met een collega de inventarisatie van panden in Hellendoorn uitgevoerd (zie bijlage).

Er zijn in 65 panden bekeken die al waren aangeduid als 'karakteristiek'. Dit is exclusief de gemeentelijke en rijksmonumenten.

Het resultaat van deze nieuwe inventarisatie is dat 9 panden van de lijst kunnen worden afgehaald (onvoldoende stijkenmerken die de aanduiding "karakteristiek" rechtvaardigen) en dat er, vanuit het algemeen belang (behouden en versterken samenhang en context kerngebied) en uit oogpunt van rechtsgelijkheid (indien de stijkenmerken van een pand de aanduiding "karakteristiek" rechtvaardigen, dan dit ook op gelijke wijze op al die panden van toepassing verklaren), 14 panden aan de lijst zouden moeten worden toegevoegd. Het gaat om panden die een bepaald tijdsbeeld vertegenwoordigen, namelijk de jaren-'30 woningen en woningen met een mansardekap.

De eigenaren van de panden (14 stuks) die het betreft, hebben een brief gekregen over het voornemen om het pand te bestemmen als karakteristiek en wat dat voor hen betekent. Dit leidde tot de nodige vragen en mede gezien de korte termijn van het opnemen van die bestemming (tussen het ontwerpplan en de vaststelling), hebben wij op 17 september jl een informatieavond gehouden. Een kort verslag van deze avond is bijgevoegd.

De conclusie die van deze avond getrokken kan worden, is dat het merendeel van de eigenaren tegen de bestemming Wonen – Karakteristiek is. Ze zien geen enkel voordeel in de karakteristieke bestemming, enkel beperkingen. Dit is uitgebreid weergegeven in het bijgevoegde verslag. De praktijk zal niet veel anders zijn voor de eigenaren. De oppervlakte aan bijgebouwen die ze mogen bouwen blijft gelijk aan wat anderen mogen bouwen met een woonbestemming. Verbouwen en uitbreiden van de woning is ook mogelijk. Vooroverleg is dan wel belangrijk. Wij stellen voor om toch de woningen de karakteristieke aanduiding te geven, om daarmee duidelijk aan te geven dat we dat de gemeente deze woningen van belang vindt voor de Hellendoornse gemeenschap. De woningen zijn mede bepalend voor de identiteit van het dorp.

Wij stellen voor om de lijst van karakteristieke panden te actualiseren en mee te nemen met deze herziening van het bestemmingsplan. Dat betekent de panden eraf te halen die niet karakteristiek (meer) zijn en de panden toe te voegen die wel karakteristiek zijn, maar die nog ontbreken. Het gaat namelijk om het behoud van de kwaliteit van de kern Hellendoorn, dat getypeerd wordt door prachtige karakteristieke panden en als gemeente vastleggen dat het belangrijk is de panden als zodanig te waarderen. Het gaat om het algemene belang. Door deze panden mee te nemen, is er ook rechtsgelijkheid met betrekking tot andere panden binnen de gemeente die de afgelopen jaren de bestemming 'karakteristiek' hebben gekregen.

Voor de panden die al jaren als karakteristiek zijn aangemerkt, is in de inventarisatie vermeld wat er karakteristiek is. De inventarisatie wordt aan het bestemmingsplan gekoppeld via de regels.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan is nog een aantal wijzigingen dat meegenomen moet worden. Deze wijzigingen worden meegenomen als zogenoemde ambtshalve wijzigingen:

- verbouw en uitbreiding van de supermarkt (C1000 – AH) aan de Dorpsstraat in Hellendoorn, waarvoor vergunning is aangevraagd;
- aanpassing voorgevelrooilijn Schapenmarkt 7;
- 7 strookjes snippergroen die inmiddels zijn verkocht;
- Woonbestemming op perceel Dorpsstraat 3, Kerkekampstraat 2a en Ninaberlaan tussen 43 en 49;
- Aanduiding voor de BSO aan de Koemaste;
- Aanwijzing nieuwe karakteristieke panden (14 panden)
- Verwijderen aanduiding karakteristiek (9 panden).
- Risicocontour (10-6) rondom het bedrijf Ben & Jerry's.
- Opslag behorende bij de molen bestemming 'gemengd' i.p.v. 'verkeer-verblijf'.

Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013".

Voor de woonbestemming aan de Ninaberlaan wordt een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vastgesteld, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet nodig bij dit bestemmingsplan. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld om kosten te kunnen verhalen.

Eventuele gevolgen

Naar verwachting leidt de karakteristieke aanduiding voor deze 14 panden niet tot schade. Er zouden beperkingen kunnen ontstaan, maar de ervaring van de afgelopen jaren leert dat de aanduiding niet tot schade(aanvraag) heeft geleid.

Degene die een zienswijze heeft ingediend, kan in beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Dat geldt ook voor degene die willen reageren op de wijzigingen bij de vaststelling, maar de eis van reeds ingediend zienswijze geldt voor deze mensen niet.

Het bestemmingsplan zal na 28 oktober worden vastgesteld en daarmee wordt de 10-jaarstermijn overschreden. Dit zal worden gepubliceerd op de vereiste wijze.

Voorgestelde oplossingen:

Wij stellen voor de zienswijzen te beoordelen en af te handelen zoals voorgesteld in de 'Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013'.

Burger en overheidsparticipatie:

De vastomlijnde procedures voor bestemmingsplannen bieden niet veel ruimte voor participatie. Iedereen krijgt de gelegenheid om te reageren tijdens de procedure: tijdens de inspraakronde en als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Tijdens de fase van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een informatieavond gehouden voor belangstellenden.

Communicatie:

De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit.

De mogelijkheid om in beroep te gaan wordt bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze: Hellendoorn Journaal, gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en Staatscourant.

Effecten meten:

--

Planning:

- behandeling in de raadscommissie Grondgebied
- besluit over vaststelling bestemmingsplan in de raad;

- indieners zienswijzen informeren en bestemmingplan ter inzage leggen.

Concept Besluit:

1. te besluiten over de zienswijzen zoals aangegeven in de bijlage "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013";
2. te besluiten tot ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in de bijlage "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013";
3. te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uit maakt van het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013";
4. het bestemmingsplan "Hellendoorn Dorp 2013" (NL.IMRO.0163BPHEDORP2013-VG01) gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij de ondergrond *o_hellendoorn dorp jan 2013.dgn*.

Nijverdal, 24 september 2013

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie GGB stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 13INT03168

Nijverdal, 29 oktober 2013

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

Drs. K. Zomer

de voorzitter,

mevr. A.H. Raven BA.

Bijlagen:

- Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013
- Ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013 (deze ligt voor u bij de stukken ter inzage)
- Kort verslag informatieavond karakteristieke panden (17-9-2013) (ligt voor u bij de stukken ter inzage)

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013

Nr. 13INT02453



Het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013 heeft tot doel het actualiseren van de bestemmingsplannen die gelden voor de bebouwde kom van Hellendoorn. Tevens wordt daardoor eenheid in de plannen en regels gebracht voor de gehele gemeente Hellendoorn.

Het ontwerpplan heeft van 6 juli 2013 t/m 16 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens deze inzagetermijn zijn 4 reacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. [REDACTED] ingekomen 29 juli 2013 (nr. 13INK09276)

De heer [REDACTED] deelt de mening niet dat voor de karakterstieke locaties alleen de hoofdgebouwen worden beperkt, gelet op de bestemmingsomschrijving. De inhoudelijke consequenties van de aangekondigde inventarisatie zijn onduidelijk. De inventarisatie moet gekoppeld worden aan de regels. Daarmee kan geregeld worden dat alleen het hoofdgebouw wordt beschermd en niet de rest van zijn erf.

Beoordeling gemeente:

De inventarisatie van de karakteristieke panden is uitgevoerd waarbij per perceel wordt aangegeven, wát karakterstiek is op het perceel. In de meeste situaties is dat het hoofdgebouw, soms ook het bijgebouw en in een enkele situatie het geheel van gebouwen en ook de situering. In de Inventarisatie is voor het perceel van de heer [REDACTED] aangegeven dat het hoofdgebouw een laag zadeldak heeft met een wolfseind en dat het pand als karakteristiek kan worden bestempeld. De regels voor de bestemming “Wonen – Karakteristiek” worden aangepast. In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar de verrichte Inventarisatie, waarmee een toetsingscriterium ontstaat voor vergunningsaanvragen. Mocht er een vergunningsaanvraag voorliggen over het veranderen van de bestaande hoofdvorm of voor slopen, dan ik ook daarvoor een verwijzing naar de inventarisatie gemaakt. Tevens is de bestemmingsomschrijving taalkundig aangepast, zodat duidelijk wordt dat het bv. om het bouwvolume of de ligging van de bebouwing, maar een combinatie van beide is ook mogelijk

Conclusie: zienswijze is gegrond. Artikel 19 wordt aangepast in de bestemmingsomschrijving, lid 4.6. lid 4.10 en lid 7.

2. [REDACTED], d.d. 30 juli 2013, ingekomen 5 augustus 2013 (nr. 13INK10809).

In de reactie op de inspraakreactie is een inventarisatie van karakteristieke panden aangekondigd, maar onduidelijk is wat de consequenties zijn. Hij geeft aan dat er alleen een juridische binding ontstaat wanneer de inventarisatie wordt gekoppeld aan de regels. Het bouwvlak is nog niet zodanig vergroot dat de hooiberg en de kapberg in het bouwvlak vallen. Hij vraagt dat alsnog te doen, evenaals het gedeelte aan de rechtervoorzijde van de woning waar zich een schuurtje en een kippenshuur bevindt. De heer [REDACTED] vraagt een uitzondering te maken voor de maximaal bebouwde oppervlakte op zijn erf, omdat die onderdeel uitmaken van de karakteristiek. De bijgebouwen staan er al tientallen jaren, deze mogen om genoemde redenen niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Beoordeling gemeente

In Hellendoorn heeft een (onafhankelijke) stedenbouwkundige de panden geïnventariseerd die in het bestemmingsplan Hellendoorn Dorp (2003) als karakteristiek zijn bestemd. Deze gebouwen hadden wel een aanduiding, maar geen omschrijving van hetgeen ze karakteristiek maakt. Daarbij is ook bekeken of ze wel of niet terecht als karakteristiek zijn aangemerkt. De

“Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn” omvat ook panden die karakteristiek zijn, maar nog niet als zodanig zijn bestemd.

In de meeste situaties is het hoofdgebouw het karakteristieke, soms ook een bijgebouw en in een enkele situatie het geheel van gebouwen en ook de situering.

In de Inventarisatie is voor het perceel van de heer [REDACTED] aangegeven dat het gaat om een fraai erf en bijgebouwen, een gave hoofdvorm en het perceel levert een bijdrage aan het ensemble.. De regels voor de bestemming “Wonen – Karakteristiek” worden aangepast. In de bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar de verrichte Inventarisatie, waarmee een toetsingscriterium ontstaat voor vergunningsaanvragen. Mocht er een vergunningsaanvraag voorliggen over het veranderen van de bestaande hoofdvorm of voor slopen, dan ik ook daarvoor een verwijzing naar de inventarisatie gemaakt. Tevens is de bestemmingsomschrijving taalkundig aangepast, zodat duidelijk wordt dat het bv. om het bouwvolume of de ligging van de bebouwing, maar een combinatie van beide is ook mogelijk Omdat het geheel als karakteristiek wordt aangemerkt, wordt de gehele (grotere) bebouwing opgenomen in het bouwvlak. De regels kennen een soort saneringsregeling voor het oppervlak aan bijgebouwen dat is toegestaan bij een woning. Het maximum is gesteld op 150 m². De oppervlakte aan bijgebouwen dat daarboven uit komt, mag wel worden verbouwd/vernieuwd, maar niet gesloopt en opnieuw gebouwd.

Voor de percelen waarvan de bijgebouwen eveneens als karakteristiek zijn aangemerkt in de Inventarisatie en de totale oppervlakte meer bedraagt dan de 150 m² die maximaal is toegestaan, wordt een uitzondering opgenomen.

Conclusie: Zienswijze is gegrond. Artikel 19 wordt aangepast in de bestemmingsomschrijving, lid 4.6. lid 4.10 en lid 7. Het bouwvlak wordt vergroot, zodat de hooiberg en de kapberg in het bouwvlak liggen.

3. [REDACTED], ingekomen 8 augustus 2013 (nr. 13INK11036)

In de bouwregels is de verwijzing naar de regels voor de garages niet juist. De heer [REDACTED] ziet graag een bouwhoogte van de garages 4 m (n plaats van 3 m) in verband met bagagebox op het dak van de auto en stalling van campers en caravans. De hoogte sluit aan op de naastgelegen bebouwing van nr. 24.

Hij is van mening dat er onduidelijkheid is over het gebruik van de aanduiding garage. Een garage kan een ruimte zijn voor het stallen van auto's, maar ook een bedrijf waar auto's worden gerepareerd of verkocht.

Aan de voorzijde van de garage ligt grond waarvan hij eigenaar is en dat de bestemming 'verkeer' waardoor het een openbare functie krijgt. Hij wil weten wat de juridische consequenties zijn. Het Blauwversteegje is niet tot 'verkeer' bestemd. Hij vraagt om de bestemming "Wonen" net als bij de appartementen.

Op het perceel H. Kampmanstraat 24 ligt de bestemming "Maatschappelijk". Een aantal functies lijkt de heer [REDACTED] (zonder enige beperking) niet meer passend in een woongebied. Hij verzoekt om aanpassing.

Beoordeling gemeente

De verwijzing naar de regels over de garages wordt aangepast. In de regels is aangegeven dat er garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Het begrip 'garagebox' is duidelijk en niet voor velerlei uitleg vatbaar. Wel zal in de regels worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garageboxen mogen worden opgericht.

De hoogte voor garageboxen is in alle herziene bestemmingsplannen maximaal 3 m. Dat is voldoende voor de stalling van een auto. De hoogte zal daarom gehandhaafd blijven.

Deze grond was in het vorige bestemmingsplan ook al bestemd als 'Verkeer'. De bestemming maakt echter niet uit of een weg of strook grond openbaar is of niet. Dat wordt bepaald door de functie en gebruik. Als een weg door iedereen gebruikt kan worden en niet is afgesloten noch bijvoorbeeld een bord is geplaatst met 'verboden toegang', is de weg in principe openbaar, ook al is deze particulier eigendom. De Blauwversteeg is ook voor openbaar gebruik en zal ook de bestemming 'Verkeer' krijgen.

Het perceel H. Kampmanstraat 24 heeft de bestemming "Maatschappelijk" overeenkomstig de bestaande situatie. Door de opzet van de herzieningen is de bestemmingsomschrijving voor wat is toegestaan binnen een bestemming wat ruimer geworden. Dit is een bewuste keuze geweest. Daardoor zijn het aantal bestemmingen beperkt en de mogelijkheden binnen een bepaalde bestemming meestal ruimer. In een aantal situaties zal de praktijk reguleren dat bepaalde functies niet realiseerbaar zijn. Een school zal op deze locatie niet mogelijk zijn, vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de vergunning voor het onderdeel milieu. De bestemming blijft gehandhaafd.

Conclusie: Zienswijze is gegrond met betrekking tot de aanduiding 'garage'. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

De regels over 'garage' worden aangepast m.b.t. de verwijzing en een verduidelijking wat er ter plaatse is toegestaan.

De bestemming verkeer blijft gehandhaafd en de Blauwverversteeg krijgt ook de bestemming 'Verkeer'.

4. [REDACTED], d.d. 16 augustus 2013, ingekomen 16 augustus 2013 (nr. 13INK11426).

De familie [REDACTED] is van mening dat het bestemmingsplan te ruime mogelijkheden biedt voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen. De toegestane totale oppervlakte en hoogte van bijgebouwen staan niet in verhouding tot de mogelijkheid om dicht op de perceelsgrens te bouwen. Het bouwvlak van woningen zou aanzienlijk kleiner moeten zijn, zodat bij omvangrijke bouwwerken een ruime afstand tot de perceelsgrens ontstaat. Dit ter voorkoming van ongewenste situaties.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan Hellendoorn dat in 2003 is vastgesteld, is het ook mogelijk om maximaal 75 m² aan bijgebouwen te bouwen bij een woning, mits de gezamenlijke bebouwde oppervlakte niet meer dan 50% van het perceel bedraagt. In dit nieuwe bestemmingsplan is niet méér toegestaan. De 50%-bepaling is opgenomen, zodat het perceel niet geheel wordt volgebouwd. Ten opzichte van de naastgelegen percelen geldt (al jaren) de bepaling dat het hoofdgebouw minimaal 3 m uit de perceelsgrens moet staan. De bijgebouwen mogen wel op de perceelsgrens, maar dan maximaal 3 m hoog. De toegestane oppervlakte van 75 m² geldt overigens voor alle herziene plannen.

In zowel het plan uit 2003 als het nieuwe plan is het mogelijk om op het gehele achtererf bijgebouwen te plaatsen. In veel gevallen zal het gaan om meer gebouwen, maar soms ook om één bijgebouw.

In de wettelijke regels (Besluit omgevingsrecht) is opgenomen dat bouwwerken met een maximum van 5 m hoog in een achtererfgebied vergunningsvrij mogen worden gebouwd. De wetgever heeft de afgelopen jaren het achtererf steeds meer vrij gelaten, zich steeds minder mee bemoeit.

Daar waar het gaat om gebieden, ook grotere achtererven, die waardevol zijn om open te houden, wordt daar een specifieke bestemming aan toegekend. Daarnaast zijn er in Hellendoorn enkele percelen met een beperkt bouwvlak (dus waarbinnen gebouwd mag worden), omdat het gaat om een relatief groot perceel en liggend aan de rand van het buitengebied. Dit om de bebouwing dichterbij de kern (bebouwde kom) te houden.

De conclusie is dat daar waar een (achtererf)gebied waardevol is of onbebouwd moet blijven, wordt dat specifiek geregeld. De achterterreinen worden vrijer gelaten dan de voorerven, in de lijn van de wetgever. Soms zou dat kunnen leiden tot onwenselijke situatie, maar daarvoor wordt de ingezette wijze van bestemmen niet veranderd.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond. De regels over de bijgebouwen bij woningen blijven gehandhaafd.

Ambtshalve wijzigingen

1. Strookjes snippergroen verwerken, deze percelen krijgen een woonbestemming zonder bouwvlak:
 - Veldmanserve 14
 - Veldmanserve 30
 - Veldmanserve 45
 - De Marsjes 75
 - Reggeweg 24
 - Schipperij 36
 - H. ten Brugstraat 2 (plangrens wordt aangepast, zodat strook buiten het bestemmingsplan valt en kan worden meegenomen met Buitengebied net als de woning zelf).
2. Risicocontour (10⁻⁶) Ben & Jerry's verwerken op de verbeelding. In de regels daarbij aangeven dat (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone.
3. Verbouw en uitbreiding van C1000 naar AH, waarbij nr. 44 bij winkel wordt betrokken. Aan de achterzijde is perceel aangekocht dat onbebouwd blijft. Dit wordt verwerkt op de verbeelding.
4. Nieuwe karakteristieke panden (14 stuks) waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen – Karakteristiek". De 14 betreffende panden zijn als "Addendum" opgenomen in de "Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn".
5. Wijzigen van bestemming "wonen-karakteristiek" van 9 panden naar "wonen -1". Deze 9 panden zijn aangegeven in "Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn".
6. Woonbestemming handhaven voor 2 woningen aan elkaar op perceel tussen Ninaberlaan 43 en 49.

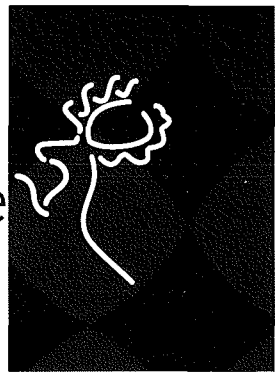
Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen dat er maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd en dat deze aaneen moeten worden gebouwd. Artikel 16 van de regels wordt daarvoor ook aangepast.

Voor deze twee woningen aaneen gelden stedenbouwkundige eisen:

 - uitstraling van 1 grote woning;
 - de voorgevels van de beide woningen moeten circa 50 cm van elkaar verspringen
7. Woonbestemming handhaven voor 1 woning op perceel Kerkekampstraat 2a.
8. Woonbestemming handhaven voor 1 woning op perceel Dorpsstraat 3.
9. Aanduiding op de verbeelding voor sociale/medische en culturele voorzieningen (t.b.v. BSO) en verwerking daarvan in de regels
10. Aanpassing voorgevelrooilijn Schapenmarkt 7 vanwege verleende bouwvergunning.
11. Opslag behorende bij de molen aan de Ninaberlaan bestemming 'gemengd' i.p.v. 'verkeer – verblijf'.

Kort verslag
INFORMATIEAVOND NIEUWE
KARAKTERISTIEKE PANDEN IN HELLENDOORN
17 september 2013 te Hellendoorn.

Gemeente
Hellendoorn



Nr. 13INT03139



Aanwezig:

De heer C. Grit, stedenbouwkundige;

De heren B. van Petersen en M. Reinders en mevrouw G. Minkjan (namens gemeente Hellendoorn);
Eigenaren van 12 panden van de nieuwe karakteristieke woningen. Eigenaren van 2 panden waren afwezig.

De avond start met uitleg over waarom deze avond wordt gehouden. Dat de mensen per brief zijn geïnformeerd, maar dat bleek dat een informatieavond wenselijk is om een toelichting te geven. Ook uitleg over hoe de gemeente is gekomen tot het voornemen om nieuwe karakteristieke panden als zodanig te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013. Dat er een inventarisatie is gedaan voor de percelen die al een karakteristieke bestemming hebben sinds 2003 en mooie, kenmerkende panden ontbreken.

Daarna volgt er een toelichting van de heer Grit op de inventarisatie die hij, samen met een architect, heeft gedaan voor de gemeente Hellendoorn. Hij legt uit hoe ze de inventarisatie hebben gedaan en wat hen daarbij opviel. Ook dat er panden wel bestemd zijn als karakteristiek, maar dat naar hun mening niet zijn. Hij geeft aan dat de woningen van de mensen die nu zijn uitgenodigd, karakteristiek zijn, omdat de woningen een bepaald tijdsbeeld weergeven. Daarbij wordt aangegeven dat er nauwelijks beperkingen zijn, maar er wel overleg nodig is tussen aanvrager en gemeente bij verbouwingen.

Daarna volgen vragen en opmerkingen van de eigenaren, over het opnemen van de karakteristieke bestemming. Het merendeel van de eigenaren is tegen het opnemen van deze bestemming.

De eigenaren zien vooral beperkingen en geen voordelen. Als voorbeelden worden aangehaald meerkosten bij verbouw, de woz-waarde die gaat stijgen, moeilijker verkoopbaar.

De welstand regelt toch in principe de uitstraling, dat is toch voldoende.

Zij geloven niet in het behoud van het pand door de bestemming, de tijd heeft geleerd dat er mooie panden zijn gesloopt en er panden zijn gebouwd die er niet tussen passen. Daarbij worden als voorbeeld aangehaald 2 woningen aan de Overwaterweg en een groot landhuis dat recent is gebouwd naast een karakteristieke boerderij aan de Schuilenburgerweg.

De angst leeft dat verbouwplannen nu misschien wel akkoord zijn, omdat er zoals gezegd nauwelijks beperkingen zijn, maar over enkele jaren weer anders over wordt gedacht.

Ook wordt opgemerkt dat de mensen niet persoonlijk worden geïnformeerd bij een bestemmingsplanherziening. Hierover wordt uitgelegd dat landelijk (wettelijk) is geregeld dat dit niet hoeft en door gemeenten ook niet gebeurt.

Aan het eind wordt afgesproken dat er een inventarisatie wordt gehouden wie voor of tegen de karakteristieke bestemming is. De bewoners worden schriftelijk geïnformeerd over het vervolg van de procedure en krijgen een kopie van het verslag.

ALLE WIJZIGINGEN ONTWERP -> VASTGESTELD PLAN

(3-12-2013)

Verbeelding

1. Strookjes snippergroen verwerken, deze percelen krijgen een woonbestemming zonder bouwvlak:
 - Veldmanserve 14
 - Veldmanserve 30
 - Veldmanserve 45
 - H. ten Brugstraat 2 -> strookje groen buiten plangebied.
 - De Marsjes 75
 - Reggeweg 24
 - Schipperij 36.
2. Risicocontour Ben & Jerry's verwerken op de verbeelding. In de regels daarbij aangevendat (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone.
3. C1000 – uitbreiding, waarbij nr. 44 bij winkel wordt betrokken. Achterzijde is perceel aangekocht dat onbebouwd blijft (zie kaartje). Maatvoering opnemen.
4. Nieuwe karakteristieke panden (14 stuks) waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen – Karakteristiek" (zie 3^e blz)
5. Wijzigen van de bestemming van 9 panden die niet meer als 'karakteristiek' worden aangeduid (zie 3^e blz).
6. Perceel tussen Ninaberlaan 43 en 49, woonbestemming handhaven voor 2 woningen aan elkaar. Aanduiding opnemen dat er maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd en een aanduiding [tae] dat de 2 woningen aaneen moeten worden gebouwd.
7. Woning Hegeman, Kerkekampstraat, woonbestemming handhaving met aanduiding dat max. 1 woning is toegestaan.
8. Woning Dorpsstraat 3 (zorgaccent) krijgt Wonen – 1 met aanduiding dat max. 1 woning is toegestaan
9. Aanduiding op de verbeelding soc/med voorzieningen en culturele voorzieningen (tbv BSO) op perceel Koemaste 2c.
10. Aanpassen voorgevelrooilijn Schapenmarkt 7
11. Opslag behorende bij de molen bestemming 'gemengd' ipv 'verkeer – verblijf'
12. Bouwvlak vergroten op Huurnemansweg 3
13. Blauwverversteeg wijzigen in 'verkeer'.

Regels

- Vanwege risicocontour:
Artikel 4 Bedrijf, Artikel 8 (Groen – landschapselement, artikel 13 Verkeer- parkeerterrein, artikel 14 Verkeer – Verblijf, artikel 15 Verkeer – Verblijfsgebied.
In de specifieke gebruiksregels opnemen dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone.
- Mbt bouwmogelijkheden perceel Ninaberlaan 43-49
artikel 16 Wonen - 1 dat het perceel waar de aanduiding [tae] is opgenomen 1 vrijstaande woning is toegestaan of maximaal 2 woningen die aaneen zijn gebouwd. Voor de twee woningen aaneen gelden de volgende stedenbouwkundige eisen:
 - uitstraling van 1 grote woning;
 - de voorgevels van de beide woningen moeten circa 50 cm van elkaar verspringen.
- **Artikel 19 Wonen – Karakteristiek**
19.1 bestemmingsomschrijving, lid d
behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige uitstraling die gekenmerkt wordt door de vorm, bouwvolume en/of ligging van de bebouwing op de bouwpercelen, ensembles van woningen met eigen typisch tijdgebonden vormgeving, dan wel de open ruimten

en/of de inrichting van tuinen en erven, zoals vermeld in de bijlage "Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn";

toegevoegd: **art. 19.4.6 Afwijking bouwen met hogere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 sub a onder 9 voor het veranderen van de bestaande uitwendige hoofdvorm van hoofdgebouwen mits de karakteristiek van de bebouwing zoals weergegeven in de Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn, niet onevenredig wordt aangetast, dan wel bij nieuwbouw de karakteristieke stedenbouwkundige uitstraling niet onevenredig wordt aangetast door deze verandering en wordt aangesloten bij de omliggende karakteristiek van bebouwing.

Dit betekent vernummering van art. 19.4.6 t/m 19.4.10 tot 19.4.7 t/m 19.4.11

Nieuwe art. 19.4.10 Afwijking bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, sub a, onder 12 voor de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met een oppervlak tot maximaal 150 m², uitsluitend in het geval dat:

- a. de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 75 m², genoemd in lid 19.2, sub a, onder 12;
- b. het meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
- c. de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt,
mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld.

Indien de bijgebouwen eveneens als karakteristiek zijn aangeduid, blijkend uit de "Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn" mag dezelfde oppervlakte worden terug gebouwd, ook als deze meer is dan 150 m², mits herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek zal plaatsvinden.

art. 19.7 Omgevingsvergunning – activiteit slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders gebouwen te slopen, die zijn vermeld in de bijlage "Inventarisatie karakteristieke panden in Hellendoorn";

- Aanpassing mbt aanduiding 'garage'

Artikel 14 Verkeer en vervoer

art. 14.2 lid b1 uitsluitend garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

- Aanpassing mbt aanduiding bso

art. 12. 1 Bestemmingsomschrijving

d. ter plaatse van de aanduiding "m" zijn sociale/medische en culturele voorzieningen toegestaan;

subleden d en e worden vernummerd tot e en f.

Wijzigingen van W1 of W2 naar Wonen – Karakteristiek

- Ninaberlaan 34g
- Ninaberlaan 34h
- Ninaberlaan 76
- Ninaberlaan 76a
- Zuid Esweg 28
- Ommerweg 18a
- Ommerweg 19
- Reggeweg 16
- Ninaberlaan 62
- Ninaberlaan 54
- Ninaberlaan 54a
- Ninaberlaan 38
- Ninaberlaan 36
- Ninaberlaan 40

Karakteristieke aanduiding verwijderen, wordt:

- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| - Dorpsstraat 13 | W-1 |
| - Ninaberlaan 53 | W-1 |
| - Hilgenbosweg 4 | W-1 |
| - Muziekkoepeel | blijft maatschappelijk, maar [ka] weg |
| - Noord Esweg 3 | W-1 |
| - Reggeweg 5 | W-1 |
| - Woertheweg 23 | W-1 |
| - Zuid Esweg 9 | W-1 |
| - Zuid Esweg 41 | W-1 |