

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Koestraat 3 Hellendoorn" heeft vanaf vrijdag 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan omvat de locatie Koestraat 3 in Hellendoorn. Op deze locatie worden maximaal 11 appartementen met bijbehorende ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd ter plaatse van de voormalige zaal. De bebouwing aan de zijde van de Dorpsstraat blijft behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via het digitaal systeem omgevingswet (DSO) via de link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie>. Dan naar 'document zoeken' en in het zoekvlak de identificatie van het plan:

NL.IMRO.0163.BPHEKOESTRAAT3-ON01 opnemen. Vervolgens kunnen de gegevens worden ingezien.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door meerdere omwonenden.

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 15 december 2023 tot en met vrijdag 26 januari 2024. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn ingekomen op 17, 21, 22, 24, 25 en 26 januari 2024. Daarmee zijn de ontvangen zienswijzen binnen de termijn van 6 weken ingediend.

Ingekomen zienswijzen op zichzelf bezien

De zienswijzen worden hieronder per onderdeel samengevat weergegeven, waarbij deze vervolgens telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd. Een in november 2023 ingediende petitie t.a.v. het plan is tevens ingediend als zienswijze. Voor een reactie daarop wordt verwezen naar de reactie op de petitie.

1. De parkeerkelder en voorafgaande bouwwerkzaamheden zullen leiden tot schade aan omliggende bebouwing en groen

Er zijn zorgen over de bouwrisico's van de parkeerkelder. De hiervoor noodzakelijke verticale bouwputafscheiding en bronbemaling gaan onvermijdelijk tot schade leiden aan de omliggende oude karakteristieke bebouwing, historisch groen en particuliere tuinen. Ook de karakteristieke bomen (jong en eeuwenoud) zullen flink worden aangetast door deze vorm van bouwen, er wordt gevreesd voor het vroegtijdig afsterven van eeuwenoude bomen. Ook zal gedurende een lange periode zwaar bouw materieel door de Koestraat rijden, van en naar de bouwput. Dit zal de nodige trillingen veroorzaken en eventueel inklinken van de bodem. Wordt van tevoren onderzoek gedaan naar de effecten van deze trillingen en mogelijke (vervolg)schade van de historische panden/woningen en bomen aan de Koestraat? Er wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Bro waarin onder andere is vermeld dat in het bestemmingsplan moet worden beschreven hoe wordt omgegaan met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Door het huidige ontwerp moet groen plaats maken voor woningbouw, waarvoor bomen gekapt moeten worden. De impact op de omliggende karakteristieke woningen, gemeentelijke monumenten, oude bomen in en rondom park de Geuren en de rijksmonumentale kerk dient in kaart gebracht te worden. Er zijn voorbeelden te noemen waarbij het mis ging. Groninger gaswinning, werkzaamheden Kanaal Almelo-De Haandrik en dichterbij huis, parkeergarage Gemeentehuis Nijverdalen en parkeerkelder Schapenmarkt Hellendoorn.

Commentaar ad 1.

Wij begrijpen de zorgen die er zijn ten aanzien van de toekomstige bouwwerkzaamheden in de karakteristieke kern van het dorp. Hier hebben wij diverse malen over gesproken met de initiatiefnemer en deze neemt de zorgen ook uiterst serieus. Bij veel inbreidingsplannen binnen

de bebouwde kom is het de gewoonte om een bouw- en sloopveiligheidsplan te vragen. In dit geval zal dat ook gevraagd worden van initiatiefnemer in het proces van de aanvraag omgevingsvergunning. Volgens vaste rechtspraak maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze. Daarom hoeven zij niet te worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:210 en 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3019. Mocht het bestemmingsplan voor deze locatie worden vastgesteld, kan initiatiefnemer het plan verder uitwerken waarbij rekening moet worden gehouden met bouw- en sloopveiligheid. Hier zal ook het bouwverkeer in worden meegenomen. Op voorhand zijn er bij de ruimtelijke planvorming geen cultuurhistorische waarden in het geding, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 5.7.2. Het betreft sloop- en nieuwbouw op een bestaande bebouwde locatie. Het deel van het pand welke wordt gesloopt (voormalige zaal de Kroon) betreft geen monument of karakteristieke bebouwing. Het plan past qua aard en omvang in dit karakteristieke deel van het dorp. Het aanzicht van de verderop gelegen kerk en park de Geuren zal niet worden aangetast. Met de ontwikkelaar is een zogeheten anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt onder andere een BLVC plan gevraagd (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) en een 0-meting t.a.v. de riolering en de openbare ruimte. Ook wordt een zogeheten Boom effect analyse gevraagd.

Conclusie ad 1.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Er is een beeldkwaliteitsplan nodig om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit binnen de historische dorpskern van Hellendoorn

Er is een beeldkwaliteitsplan nodig specifiek voor de historische dorpskern van Hellendoorn. Dit plan moet toetsbare criteria met aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte bevatten. Zo kan er geen wildgroei aan bouwprojecten komen zoals nu helaas het geval dreigt te worden.

Op dit moment wordt de beeldkwaliteit enkel bepaald door initiatiefnemers, ambtelijk apparaat en een stadsbouwmeester. De burger wordt hierin niet gehoord.

Het plan voldoet niet aan de Welstandsnota. Daarin is aangegeven dat repetitie van dezelfde woningen niet gewenst is. De focus in dit project op appartementen komt niet overeen met dit uitgangspunt. Mede ook gezien de appartementen bij de voormalige squash aan de Dorpsstraat en de het al eerder gerealiseerde complex bij het dorps huis. Op deze locatie zouden niet opnieuw appartementen moeten worden gebouwd, maar bijvoorbeeld grondgebonden woningen. Ook is in de Welstandsnota aangegeven dat open plekken waaronder de Geuren belangrijk worden geacht. Door de relatieve hoogbouw op deze locatie en het inperken van het aantal parkeerplaatsen wordt het zicht op de Geuren niet bepaald beter.

Commentaar ad 2.

Voor het dorp Hellendoorn is er sprake van een beeldkwaliteitsplan in de vorm van de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Deze is te raadplegen via de volgende link:

<https://bit.ly/3sUFWqn>

Het (karakteristieke) centrum van Hellendoorn is hierbinnen apart opgenomen als gebied, zie vanaf pagina 22. Samen met de lijst karakteristieke panden: (<https://bit.ly/47SaZSi>) en de lijst van (gemeentelijke) monumenten is dit het beleid en toetsingskader om de beeldkwaliteit van het historische centrum van Hellendoorn te waarborgen. De totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft in overleg plaatsgevonden met de gemeentelijk stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester. Hierbij is onder andere gekeken naar de hiervoor genoemde criteria. In dit geval is er geen sprake van repetitieve bouw, qua uiterlijk is het plan niet identiek aan omliggende bebouwing. De open plek park de Geuren blijft onaantast. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor dit plan zal moeten voldoen aan de criteria van de Welstandsnota.

Conclusie ad 2.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Het bestemmingsplan biedt meer bouwmogelijkheden dan het plan welke in de toelichting is beoordeeld

Het plan voorziet in de realisatie van 2 gebouwen, waardoor aansluiting wordt gezocht bij de omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan maakt echter de bouw van één groot gebouw mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een oppervlakte van ongeveer 675 m². Mocht initiatiefnemer een vergunning aanvragen voor een dergelijk gebouw, dan moet die vergunning worden verleend. Welstand kan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt dan niet inperken. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Gemengd'. Restaurant Noabers kan ook worden gesloopt en er kan 10 meter hoog worden gebouwd tegenover de kerk. Dat is hoger dan restaurant Noabers nu is.

Commentaar ad 3.

Het is juist dat het bestemmingsplan in de regels en verbeelding meer bouwmogelijkheden biedt dan het plan welke in het voortraject stedenbouwkundig is beoordeeld. Dit geldt aan de zijde van de Koestraat. De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Ten aanzien van de bestemming 'Gemengd' geldt dat dit bestemmingsplan minder bouwmogelijkheden biedt dan het bestemmingsplan 'Hellendoorn Dorp 2013'. Door een duidelijke scheiding tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw is de maximale bouwhoogte daar fors terug gebracht naar 4,5 meter. De bouwhoogte aan de zijde van de Dorpsstraat blijft ongewijzigd en deze is in lijn met de bouwhoogte van omliggende (gemengde) bestemmingen. Daar is tevens een maximale goothoogte van 6 meter van toepassing.

Conclusie ad 3.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast conform bovenstaande en dan voor het bouwdeel aan de zijde van de Koestraat. Het bestemmingsplan wordt dan gewijzigd vastgesteld.

4. De omgeving is onvoldoende betrokken bij de plannen

Op 12 december 2023 is een informatieavond gehouden bij horecagelegenheid Noabers. Op die avond zijn direct om- en aanwonenden geïnformeerd over de plannen door initiatiefnemer. Feitelijk was dit het eerste moment waar omwonenden actief konden participeren. De omwonenden hebben kenbaar gemaakt graag actief en tijdig geïnformeerd te willen worden. Tijdens de informatieavond is erkenning voor de zorgen gemist, zorgen om de aantasting van het historische dorpsgezicht, de afbreuk aan het heersende bebouwingsbeeld, de leefbaarheid rondom de nieuwbouw en de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder.

Suggesties om de toch wel massale bouw van 11 appartementen om te zetten naar een minder massale bouw zijn niet nader besproken tijdens de informatiebijeenkomst. Commercie is kennelijk de drijfveer dat er is gekozen voor 11 appartementen met een ondergrondse parkeerkelder in plaats van minder appartementen of geschakelde woningen met een eigen parkeergelegenheid.

Commentaar ad 4.

Over dit plan is meerdere keren geparticipeerd. In 2021 is de dorpsraad geïnformeerd over de plannen. Op 6 december 2022 is er een bijeenkomst gehouden, waarbij volgens initiatiefnemer alle bewoners van de Koestraat zijn uitgenodigd, een viertal burens in de Dorpsstraat en een vertegenwoordiging van de kerk. Op 8 december 2022 is er een bijeenkomst geweest met de Helderse Harmonie, de Dorpsraad Hellendoorn en de stichting Oald Heldern. Vervolgens is er op 12 december 2023 wederom een informatieavond gehouden. Ook is destijds de klankbordgroep 'inbreidingsplannen dorp Hellendoorn' betrokken. Zij hebben negatief geadviseerd ten aanzien van de plannen.

Uit vaste rechtspraak blijkt dat als een project op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven alleen tot het onthouden van medewerking kan leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van één of meerdere alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (zoals bijvoorbeeld is

overwogen in de uitspraak van de Afdeling van 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1483). Er zijn geen concrete alternatieven aangedragen waaruit dit blijkt. In dit geval wordt overwogen dat dit plan voorziet in een behoefte aan appartementen in het centrum van Hellendoorn (zie ook ad 7) en de bouwmassa passend is in de omgeving.

Conclusie ad 4.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Er zijn zorgen over de verkeeraspecten van het plan

Een aantal omwonenden is afhankelijk van de openbare parkeergelegenheid aan de Koestraat. Omwonenden moeten gebruik kunnen blijven maken van deze parkeerplekken, zowel tijdens als na de bouw. In het ontwerp van 7 januari 2021 is een parkeerplaats in het plangebied voor minder validen getekend. In het ingediende ontwerpbestemmingplan is echter geen parkeerplaats voor minder validen terug te vinden. Het is opvallend dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van 2 extra parkeerplaatsen en tijdens de informatieavond van 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De openbare parkeerplaats wordt in totaal 1/3 deel verkleind om het plan van de initiatiefnemer te kunnen realiseren. Daarbij wordt de entree naar de Halve Maansteeg versmald en is er een nauwe situatie bij de ingang van de parkeerkelder. Wij voorzien hier toekomstige verkeersopstoppingen en onveilige situaties.

Commentaar ad 5.

De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt 20 parkeerplaatsen. In totaal 16 parkeerplekken zullen in de ondergrondse kelder worden gerealiseerd. Deze kelder, gelegen onder beide appartementengebouwen zal middels één in- en uitrit op de Halve Maansteeg worden ontsloten. Daarnaast zal er een parkeerplaats buiten de twee appartementengebouwen worden gerealiseerd. In totaal is er sprake van een tekort van drie parkeerplaatsen volgens de Nota Parkeernormen, herziene uitgave 2021 en de 'Eerste herziening paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Hellendoorn'. In het ontwerp-bestemmingsplan staat in de toelichting abusievelijk vermeld dat de omliggende openbare parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd blijven. In de nieuwe situatie zal de ruimtelijke kwaliteit van de parkeerplaats naast het plangebied echter een impuls krijgen. De verblijfskwaliteit zal toenemen en er worden nieuwe groenvakken gerealiseerd. Ook zullen de parkeervakken logischer worden ingedeeld. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van 18 parkeerplaatsen direct naast plangebied, terwijl er in de huidige situatie sprake is van ongeveer 22 parkeerplaatsen. De parkeerdruk ter plaatse is en blijft laag op de maatgevende momenten voor de functie wonen ('avonds en 'nachts). Het gebruik van openbare parkeerplaatsen wordt regelmatig gemonitord. Uit een in 2023 uitgevoerd parkeeronderzoek blijkt dat de bezettingsgraad van het naastliggende openbare parkeerterrein tussen de 0 en 40% bedraagt. Het tekort aan parkeerplaatsen als gevolg van het plan kan dan ook in de openbare ruimte worden opgevangen. Ook wordt er voorzien in een gehandicaptenparkeerplaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling naar wonen is er ook sprake van een meer geleidelijke verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie als horecazaal waarbij sprake is van piekbelasting. Gelet op de aantallen verkeersstromen en de geleidelijke verkeersgeneratie worden geen onveilige situaties verwacht nabij de entree van de parkeerkelder en de Halve Maansteeg.

Conclusie ad 5.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. In de plantoelichting worden de verkeeraspecten in relatie tot de herstructurering van de naastliggende openbare ruimte uitgebreider gemotiveerd conform bovenstaande. Dit leidt voor dit punt niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om een aanpassing van de plantoelichting.

6. Vrees voor toename van klachten ten aanzien van geluidsoverlast

Een nabij gelegen gebouw wordt intensief gebruikt voor muzieklessen. Door omwonenden wordt deze 'reuring' nu gewaardeerd. De zorg is dat toekomstige bewoners deze reuring mogelijk niet waarderen en gevreesd wordt voor procedures.

Commentaar ad 6.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat omwonenden erop zullen worden gewezen dat er in en rond de Geuren geregeld activiteiten plaatsvinden welke geluid veroorzaken. De kortste afstand van het muziekgebouw tot de nieuwe ontwikkeling bedraagt ruim 50 meter. De adviesafstand van muziekscholen tot woningen bedraagt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 30 meter. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan. Op kortere afstand van het muziekgebouw bevinden zich reeds bestaande woningen. Deze zijn voor het aspect geluid eerder maatgevend dan de nieuwe ontwikkeling. De grens van de dichtstbijzijnde woonbestemming tot het muziekgebouw bedraagt ongeveer 10 meter.

Conclusie ad 6.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Er is geen behoefte aan nog meer appartementen in het centrum van Hellendoorn

Het plan dat is gepresenteerd geeft aan 11 koopappartementen in het middensegment. De appartementen in het herenhuis zullen echter het hoge segment bedienen. Daardoor wordt niet meer voldaan aan de Woonvisie. De parkeerkelder werkt door in de prijs van de appartementen waardoor het niet meer mogelijk is om enkel appartementen in het middensegment aan te bieden. De Woonvisie geeft nadrukkelijk aan dat kwaliteit gaat voor kwantiteit. Woningen waar de meeste vraag naar is zijn noodzakelijk. De Woonvisie geeft ook aan dat samen met de omwonenden gezocht moet worden naar de beste invulling van de behoefte, deze kan per locatie verschillen. Vraag en aanbod in de gemeente Hellendoorn zijn nu niet in balans. De verkoop van 10 luxe koopappartementen project De Schoolslag in Hellendoorn loopt niet storm, hét bewijs dat er geen urgentie tot bouwen van dit type luxe appartementen is. Het is zaak om kritisch te kijken naar de lokale woningbehoefte en actuele cijfers om een bouwoverschot te voorkomen.

Commentaar ad 7.

De toenemende vergrijzing brengt op middellange termijn kwalitatieve tekorten aan geschikte woningen met zich mee. Door demografische ontwikkeling groeit het aantal oudere huishoudens de komende tien tot twintig jaar sterk. Vooral de groep 75-plus huishoudens groeit nog substantieel. Op basis van deze ontwikkeling is er een groeiende vraag naar geschikte seniorenwoningen (nultredenwoningen) te verwachten vanuit de groep 75-plus huishoudens. Een deel van de oudere huishoudens heeft de voorkeur om in hun huidige woning te blijven wonen, maar er is ook een deel dat een vervolgstap wil zetten. Dit signaal kregen we onder andere vanuit de Ouderenbond en de diverse dorpsraden. Als gemeente willen we beide groepen ondersteunen.

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie zijn onder andere de volgende uitvoeringsacties opgenomen:

- We kiezen voor nieuwbouw die echt iets toevoegt aan de bestaande woningmarkt, door in te zetten op meer appartementen, nultreden woningen en het stimuleren van (midden)huur;
- We kiezen voor structuurversterking, door te kiezen voor locaties in de kern, dicht bij voorzieningen, en niet aan de randen of in het weiland.

Ook de meest recente cijfers van eerder dit jaar laten een grote behoefte zien aan nultredenwoningen.

Conclusie ad 7.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. De privacy van omwonenden wordt onnodig aangetast

Het plan heeft een flinke inbreuk op de privacy van direct aanwonenden. De gevel aan de oostzijde, met name het herenhuis met het bovengelegen penthouse, bevat veel raampartijen en balkons.

Commentaar ad 8.

Het gebied is gelegen in het centrum van Hellendoorn. De maximale goothoogte van 6 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter zijn conform wat is toegestaan en aanwezig is in de omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van een zekere inbreuk op de privacy van de bewoners. Dit is echter aanvaardbaar en niet onevenredig bezwaarlijk in een dorpscentrum.

Conclusie ad 8.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Het bouwplan is een verrijking voor het centrum van Hellendoorn

De bouw van de appartementen is een verrijking zijn voor Hellendoorn. De huidige bebouwing staat al jaren te verpauperen en ontsiert de entree van de Koestraat. Het plan past mooi in het straatbeeld en het plan bewerkstelligt de komst van meer woningen in Hellendoorn en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Ook de herinrichting van het parkeerterrein is positief. Er is nagedacht over vervangende groenvoorziening en het opvangen van hemelwater. Daarnaast blijft er genoeg parkeergelegenheid over voor zowel bewoners, waarvan de meeste een eigen parkeerplek op eigen grond hebben.

Commentaar en conclusie ad 9.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Resumé

Wij stellen u voor om onderdeel 3 van de zienswijzen gegrond te verklaren voor wat betreft de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze zal worden aangepast voor het bouwdeel aan de zijde van de Koestraat. Het bestemmingsplan dient dan gewijzigd te worden vastgesteld. Ook adviseren wij u om onderdeel 5 van de zienswijzen gegrond te verklaren. In de plantoelichting worden de verkeersaspecten in relatie tot de herstructurering van de naastliggende openbare ruimte uitgebreider gemotiveerd conform bovenstaande. Dit leidt voor dit punt evenwel niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om een aanpassing van de plantoelichting.

Wij stellen u voor om onderdeel 9 van de zienswijzen ter kennisgeving aan te nemen. Tevens stellen wij u voor om de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

Conclusie

Er is gelet op bovenstaande aanleiding om uw raad een voorstel te doen tot vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ook worden in de plantoelichting de verkeersaspecten in relatie tot de herstructurering van de naastliggende openbare ruimte uitgebreider gemotiveerd. Dit leidt voor dit punt evenwel niet tot een vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om een aanpassing van de plantoelichting.