



Gemeente Hellendoorn
t.a.v. college van Burgermeester en Wethouders
Willem Alexanderstraat 7
7442 MA Nijverdal

Datum: Hellendoorn, 09-02-2024
Project: ontwikkeling woningen en appartementen aan de Reggeweg Hellendoorn
Kenmerk: scn/2020-038/afw-001

Ten aanzien van de voor de aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw woonhuis met bijgebouw aan de Reggeweg te Hellendoorn (bouwnummer 5) als weergegeven op de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende situatietekening, blad B-010, onderstaand verzoek tot medewerking voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een binnenplanse ontheffing.

1.1 Aanleiding

Voorliggend verzoek tot binnenplanse afwijking bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen omsloten door de Reggeweg, de Dorpsstraat, het Harberssteegje en de Hofmanstraat, centraal gelegen in de kern Hellendoorn. Het plangebied betreft een gebied van circa 1,2 hectare. Binnen het plangebied bevinden zich een voormalige dokterswoning, een koetshuis en een voormalige pastoriewoning. Aan de zuidzijde van het plangebied is een appartementengebouw in 2 lagen waarin 4 appartementen zijn gesitueerd bestemd. Centraal in het plangebied is een appartementengebouw in 3 bouwlagen waarin 5 appartementen zijn gesitueerd bestemd. Aan de noordrand van het plangebied zijn 2 vrijstaande woningen, deels over 2 bouwlagen, bestemd. Aan de oostzijde van het plangebied is 1 vrijstaande woning, deels over 2 bouwlagen bestemd. Het deel van het plangebied ter plaatse van de appartementen gebouwen is openbaar toegankelijk en zal worden uitgevoerd als openbaar parkachtig gebied. Tussen de 2 vrijstaande woningen met prive tuin is een wandelpad naar het "Harberssteegje" voorzien.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het meer openbaar maken van het gebied en het verlagen van de bouwmassa aan de zuidzijde en het verplaatsen van de toegangsweg een flinke opwaardering van de plannen.

1.2 Planafwijkingen

De gewenste afwijking ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan zal bestaan uit navolgende wijzigingen:

Het appartementencomplex aan de zuidzijde zal worden uitgevoerd als vrijstaande woning, uitgevoerd in 1 bouwlaag op een deels uit de grond komende kelder. De begane grondvloer van deze woning zal circa 1.0 meter boven het aanliggende maaiveld liggen. De totale bouwhoogte ten opzicht van het maaiveld zal circa 4.5 meter bedragen, bestemd is hier 6 meter. Het auto parkeren zal in de kelder plaats vinden.

1.3 De visie

Het plangebied bevat een groene long, met waardevol groen dat aan de noordzijde wordt begrenst door privé tuinen van de vrijstaande woningen. De groene long is in de huidige situatie deels openbaar toegankelijk. Inventarisatie van de aanwezige bomen en onderliggend groen geven aan dat dit waardevolle en gewaardeerde groen bewaard moet worden, waarbij een verdere openbare toegankelijkheid van deze groene long als opwaardering van het gebied wordt beschouwd.

Het verlagen van de bouwmassa aan de zuidzijde van het plangebied geeft een zachtere overgang naar het openbaar gebied aan de zuidzijde. In de voorgenomen bouwplannen voor deze vrijstaande woning is aan de zuidzijde een terras voorzien waardoor de bouwmassa zich verder van het openbaar gebied manifesteert. De privé tuin rondom deze woning zal minimaal zijn en door initiatiefnemer ingericht worden in samenhang met de inrichting van het park rondom de appartementengebouwen.

Samengevat is het voornemen dan ook om het gebied te her ontwikkelen tot woonlocatie met een meer openbaar toegankelijk groen gebied.

Door deze wijziging wordt het gebied rondom de woning publiek toegankelijk in de vorm van een park dat door eigenaren gezamenlijk zal worden onderhouden. Dit geeft een kwalitatief forse impuls aan de leefomgeving in het dorp.

1.4 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling; het bouwen van een vrijstaande woning aan de zuidzijde ter vervanging van een appartementengebouw over 2 bouwlagen waarin 4 wooneenheden mogelijk zijn, dit is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend verzoek tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan voorziet, bij goedkeuring door het College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn, in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Auto parkeren

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van een vrijstaande woning in plaats van vier appartementen mogelijk gemaakt.

Op basis van de Nota Parkeernormen - herziene uitgave 2021 gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: centrum (de kern Hellendoorn);
- Functie: wonen ('koop, huis, vrijstaand')
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk.

Berekening parkeerbehoefte

Op basis van de bovenstaande gegevens wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte voor de gewenste situatie weergegeven.

Gewenste situatie Soort woning (aantal)	Parkeernorm uitgegaan van het gemiddelde	Totaal per woningsoort
Koop, huis, vrijstaand (1)	1,8	1,8
Totaal (afgerond)		1,8 (2)

In de voorgenomen plannen zal worden voldaan aan bovengenoemde parkeerbehoefte. Het parkeren zal in de kelder van het gebouw worden voorzien.

De Nota Parkeernormen - herziene uitgave 2021 van de gemeente Hellendoorn laat zich niet specifiek uit over de verkeersgeneratie die ontwikkelingen met zich meebrengen. Op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' publicatie 381 (december 2018) kent het type woning 'koop, appartement, midden' een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,8 per weekdagemaal. Het type woning 'koop, huis, vrijstaand' kent een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 per weekdagemaal.

In de gewenste situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een vrijstaande woning in plaats van 4 appartementen. Gelet op de vorenstaande uitgangspunten, is er sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 8 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In het vigerende bestemmingsplan is uitgegaan van (4x5,8 bij 4 appartementen) 23.2 verkeersbewegingen per dag. De infrastructuur rondom het plangebied kan deze afname van verkeer veilig en eenvoudig afwikkelen. Per saldo is ter plaatse van het plangebied afname van verkeersbewegingen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

1.6 Beleidskaders

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid als weergegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan.

1.7 Welstandsnota

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen de afwijking op de welstandsnota als weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan.

1.8 Milieu en omgevingsaspecten

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen milieu en omgevingsaspecten als weergegeven in hoofdstuk 5 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan. Het totale bouwvolume neemt in de nieuwe situatie 1 laag van 12 bij 22 m1 af, waardoor da massa gezien vanaf de Reggeweg fors afneemt.

1.9 Geluid

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen geluidsaspecten als weergegeven in hoofdstuk 5 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan.

1.10 Wateraspecten

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen wateraspecten als weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan.

1.11 Juridische aspecten en planverantwoording

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen de wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn.

1.12 Economisch uitvoerbaarheid

De voorgenomen afwijking op het vigerende bestemmingsplan valt binnen de aspecten voor wat betreft de Economisch uitvoerbaarheid van het vigerende bestemmingsplan, als weergegeven in hoofdstuk 8 van de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Marcel Schuurman
Madmax [Diesajn](#)