

Bijlage bij 2022-017382 : nota ingekomen zienswijzen en voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn:".

Het ontwerpbestemmingsplan "Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn" heeft vanaf zaterdag 19 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met zaterdag 2 april 2022.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd om de percelen gelegen ten noorden van de T-splitsing Dorpsstraat-Reggeweg, begrensd ten oosten door de Hofmanstraat en ten noorden door het Harberssteegje te Hellendoorn te herontwikkelen.

De herontwikkeling komt op het volgende neer:

- Op het perceel Dorpsstraat 2 bevindt zich een karakteristieke woning, deze woning is ook een gemeentelijk monument. Deze blijft ongewijzigd in stand.
- Naast deze woning bevindt zich een - als karakteristiek aan te merken - voormalig koetshuis. Deze wordt in pandig verbouwd tot een reguliere levensloopbestendige woning, waarbij de karakteristieke uiterlijke vormgeving in stand blijft.
- Nabij het Harberssteegje worden twee vrijstaande, levensloopbestendige woningen in twee bouwlagen met een plat dak gebouwd, elk voorzien van een bijgebouw met eveneens een plat dak.
- Het perceel van de dienstwoning bij de voormalige gereformeerde kerk, nabij de Hofmanstraat, wordt herstemd van de huidige bestemming "Maatschappelijk" naar een reguliere woonbestemming.
- Op de locatie van de voormalige gereformeerde kerk, wordt een kleinschalig appartementencomplex voor vijf appartementen gerealiseerd, uitgevoerd in drie bouwlagen.
- Op de locatie van het bijgebouw van de voormalige gereformeerde kerk wordt een kleinschalig appartementencomplex voor vier appartementen gerealiseerd in twee bouwlagen.
- Het nu nog besloten karakter van het gebied zal na een forse upgradering tot een parkachtige uitstraling en nadrukkelijk met behoud van de waardevolle bomen in het gebied, voor eenieder openbaar toegankelijk worden. Het beheer en onderhoud van het gebied, komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan bij de raad van de gemeente Hellendoorn is gebruik gemaakt door:

A.....
B.....
C.....
D.....
E.....

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf zaterdag 19 februari 2022 tot en met zaterdag 2 april 2022.

De zienswijze onder A is ingekomen op 29 december 2021, derhalve betreft het hier een prematuur ingekomen zienswijze, dat wil zeggen dat deze ruim vóór de terinzagelegging van genoemd ontwerpbestemmingsplan is ingediend.

In het ter zake relevante artikel 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht (prematuur bezwaar of beroep) is het navolgende bepaald.

- 1, Ten aanzien van een voor het begin van de termijn ingediend bezwaar- of beroepsschrift blijf niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege indien het besluit ten tijde van de indiening:
 - a) wel reeds tot stand was gekomen, of
 - b) nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit reeds wel het geval was.
2. De behandeling van het bezwaar of beroep kan worden aangehouden tot het begin van de termijn.

Op dinsdag 11 mei 2021, onder nummer 2021-011747, heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een ingekomen principeverzoek om planologische medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Dit besluit is vervolgens – overeenkomstig de ter zake gemaakte interne afspraken bij de gemeente Hellendoorn - ter kennisname gestuurd aan de leden van de raad. De raad heeft overigens geen gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om hier nadere informatie over op te vragen bij het college.

Op dinsdag 18 mei 2022 is dit principebesluit van het college openbaar gemaakt tijdens een persconferentie. Vanaf dat moment konden belanghebbenden op basis van de Wet openbaarheid van bestuur nadere informatie opvragen over dit collegebesluit. Tevens kon de pers vanaf dat moment over dat besluit communiceren in de media.

Op basis hiervan, achten wij de indiener van de zienswijze onder A wel ontvankelijk in zijn zienswijze omdat hij vanaf het moment van openbaarmaking van het college redelijkerwijs kon menen dat het besluit (in dit geval de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan) tot stand gekomen was.

De zienswijze onder B is ingekomen op 31 maart 2022.

De zienswijze onder C is ingekomen op 31 maart 2022

De zienswijze onder D is ingekomen op 4 maart 2022

De zienswijze onder E is ingekomen op 25 maart 2022

Daarmee zijn de zienswijzen onder B, C, D en E ingekomen binnen de termijn van tervisielegging van dit ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van het vorenstaande, zijn alle indieners van een zienswijze, ontvankelijk in de door hun ingediende zienswijze.

Inhoudelijk

De ingekomen zienswijzen worden hieronder weergegeven, waarbij deze telkens voor elk onderdeel worden becommentarieerd en afgeconcludeerd.

Zienswijze A

Geachte leden van het college van B&W,

Op verzoek van wethouderen het management RO is er een klankbordgroep in het leven geroepen die gemeente adviseert rondom inbreidingsplannen in het dorp Hellendoorn. Het inrichten van de klankbordgroep was een gevolg van onrust die onder de inwoners van dorp Hellendoorn ontstond, mede naar aanleiding van deze plannen

Zienswijze initiatiefvoorstel appartementencomplexen, herbestemming Koetshuis en toevoegen twee woningen.

- Het plan om de voormalige kerk te vervangen voor een woongebouw is een verbetering van de huidige situatie. Het pand wordt op dit moment als 'rotte kies' aangemerkt, al heeft deze van oorsprong zeker architectonische waarde.
- De toevoeging van de twee woningen in "Het Laar" zijn, mits deze een passende afmeting en ontwerp in relatie tot de omgeving krijgen, geen bezwaar.
- Eén van de twee appartementsgebouwen heeft drie bouwlagen wat afwijkt van de norm voor andere woongebouwen (twee bouwlagen) in dit gebied. Het gebouw van drie woonlagen krijgt een hoogte van ruim tien meter en staande op de kamp steekt het gebouw dan ca. twaalf meter uit boven de omgeving.
- De twee appartementsgebouwen zijn op de afbeeldingen in het getoonde planvoorstel te kenmerken als "fantasieloze schoenendozen" en bezitten weinig tot geen vormgeving of elementen welke passen in de cultuurhistorische omgeving.
- Het gezamenlijke ontwerp gaat uit van zichtlijnen tussen bebouwing rondom "Het Laar" via tussenzone tussen koetshuis en appartementengebouw naar molen. Tegenstrijdig hiermee is de constatering dat geplande appartementengebouw meest dicht bij de Reggeweg, juist de zichtlijn blokkeert. Enerzijds omdat het 2 lagen is en anderzijds dat deze op de tekening dichter bij de Reggeweg wordt gesitueerd dan huidige bebouwing. Hiermee wordt de kop van de groene long (bij de Reggeweg), dus een sterke karakteristiek als je het dorp binnenkomt, geweld aan wordt gedaan door deze kolos.

Adviesklankbordgroep

Het plan als geheel is een mooi initiatief en de klankbordgroep kan hierover positief adviseren als wordt voldaan aan onderstaande kritische voorwaarden:

- Bomenkap en afname bosperceel tot een absoluut minimum te beperken.
- Behoud van de bestaande wallen en begroeiing aan zijde Hofmanstraat en Harberssteegje in de huidige vorm. De doorbaak met schelpenpad naar de Hofmanstraat en Harberssteegje hebben geen toegevoegde waarde en er is geen garantie dat de doorbaak in de toekomst niet zal leiden tot een ontsluiting voor verkeer.
- Het ontwerp van de twee appartementsgebouwen beter afstemmen op de (historische) omgeving, zodat het ook daadwerkelijk wat toevoegt aan deze beeldbepalende locatie.
- De hoogte van de twee appartementsgebouwen beperken tot maximaal twee bouwlagen
- Bij vaststellen van de (herziende) rooilijnen ter hoogte van de Reggeweg, wordt er een veiligheidsmarge ingebouwd dat de wortelen van de bomen aan de Reggeweg niet worden aangetast. Deze bomen blijven onaangetast.
- Behoud van de parkachtige tuin in het overgangsgebied tussen Dorpsstraat 2 en de Reggeweg. Zo verliest het gemeentelijk monument niet haar aanzien/uitstraling passend bij het gebouw.
- De toekomstige herbestemming van de bestaande pastoriewoning te beperken tot de huidige bouwhoogte van de pastoriewoning (i.v.m. behoud zichtlijnen) en de bouwstijl af te stemmen op de historische omgeving. Waarbij de wallen en begroeiing intact blijven en de huidige bebouwingslijnen ten oosten (Hofman weide) en ten zuiden (Reggeweg) niet opschuiven.

Bovenstaande uiteenzetting en advies is na intensief overleg vanuit de klankbordgroep tot stand gekomen en wordt unaniem onderschreven.

Ondanks dat het College van B&W op 6 april 2021 in principe al heeft ingestemd om medewerking te verlenen aan de planologische voorbereidingen, verwachten wij dat het college van B&W bovenstaande zienswijze en advies van de Klankbordgroep alsnog in behandeling zal nemen. Een afschrift van dit advies zal worden verzonden aan de gemeenteraad Hellendoorn en de Dorps Raad Hellendoorn.

Met vriendelijke groet,

Klankbordgroep inbreidingsplannen dorp Hellendoorn.

Commentaar zienswijze Ad a.

Algemeen

Uit het advies van de klankbordgroep blijkt dat hun hun op- en aanmerkingen gebaseerd zijn op een voorontwerpbestemmingsplankaart die juist is aangepast met het oog op de visie van de gemeente dat het wenselijk is om het bestaande bos te beschermen d.m.v. de bestemming "Bos."

Even voor alle duidelijkheid: dit was ook noodzakelijk omdat in het vigerende bestemmingsplan "Hellendoorn-dorp" toen ter tijd het hele bosgebied deels de bestemming "Maatschappelijk" en deels de bestemming "wonen" had gekregen, waardoor het bos niet was beschermd.

Bij het opstellen van de visie voor het gebied, stond voorop dat de waardevolle wallen en bomenstructuur gehandhaafd en beschermd zouden moeten worden. Om die reden heeft er een inventarisatie en waardering plaatsgevonden van de waardevolle bomen en wallen, hetgeen heeft geresulteerd in de conclusie dat alleen min of meer ter plekke van het voormalige kerkgebouw én de vergaderruimtes bij het kerkgebouw én op twee open plekken in het gebied bebouwing mogelijk is.

Om te voorkomen dat bij het bestemmen van deze plekken niet alleen hoofdgebouwen, maar ook bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken zouden kunnen worden gebouwd, is er gekozen voor een systeem waarbij er alleen gebouwd mag worden in strak afgebakende bebouwingsvlakken.

De bouwvlakken hebben ruimtelijk een volstrekt zelfstandige ruimtelijke positie in het dorp, waardoor er ruimte is voor een bijzondere architectuur, die geïnspireerd is op de huidige aanwezige bebouwing (voormalig kerkgebouw met bijgebouw én pastorie) en niet gebaseerd hoeft te zijn op de historische karakteristiek van de bebouwing langs het oude wegenpatroon.

Juist door te kiezen voor een architectuur die zich zal kenmerken door het bouwen zonder een kap, modern en zorgvuldig vormgegeven, sluit de bebouwing meer aan bij de kenmerken van de huidige bebouwing in het gebied.

Er is inmiddels voor gekozen om de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met inspiratiebeelden van de gewenste architectuur welke beelden aangeven op welke wijze óók moderne architectuur zorgvuldig kan worden ingepast. Deze inspiratiebeelden, zijn als bijlage, getiteld "Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur" aan deze zienswijzennota toegevoegd.

Voor alle duidelijkheid wordt nog opgemerkt dat bij de bepaling van de bouwvlakken, er vanzelfsprekend rekening mee is gehouden dat het wortelstelsel van bestaande bomen niet wordt aangetast.

De suggestie dat er wellicht in de toekomst ontsluiting voor verkeer door de wallen zal plaatsvinden, is sowieso ongewenst en ook niet mogelijk, omdat het niet is toegestaan om in de bestemming "Bos" een ontsluiting voor verkeer aan te leggen.

Voor wat betreft de hoogte van de beoogde gebouwen, wordt opgemerkt dat - op basis van het vigerende bestemmingsplan - er op dit moment zonder nadere beperkingen tot 10 m hoog mag worden gebouwd, terwijl in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan er expliciet voor is gekozen om slechts op één plek een hoogte tot 10 m toe te staan in drie bouwlagen, welke hoogte min of meer een relatie heeft met de bestaande hoogte van de kerk en daardoor in onze optiek ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie ad A

Wij adviseren u om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze B

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn Willem Alexanderstraat 7
7442 MA Nijverdal

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn. IDN:
NL.IMRO.0163.REGDORP-ON01.

Hellendoorn, 31 maart 2022

Geachte raad.

Op 21 september 2021 is er door de gemeenteraad Hellendoorn een motie genaamd 'Visie dorp Hellendoorn' unaniem aangenomen waarin onder meer gesteld wordt dat 'De aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden in dit gebied [Dorp Hellendoorn] zoveel mogelijk behouden moet worden.'

Je leunt rustig achterover in je gemakkelijke stoel en denkt: 'Nu komt het wel goed'. Helaas, niets is minder waar.

Van het plan Reggeweg-Dorpsstraat is nooit een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is geen vooroverleg geweest, geen navraag gedaan, omwonenden zijn nergens over geïnformeerd.

Historische bouwkampen en Harberssteegje beschermen

De plek waar de nieuwbouw plaats vindt is van grote historische waarde. Samen met het Oale Kerkhof, vormt het gebied een samenhangende geheel van twee historische bouwkampen. Oale grond door eeuwenlange bemesting ontstaan, 900-1000 jaar oud. Het is bijzonder dat twee bouwkampen midden in het dorp liggen, doorsneden door een zandpad, een holle weg, het Harberssteegje. Ons is geen enkel dorp bekend in Overijssel waar je iets soortgelijks aantreft. Het is zeer de moeite waard om te behouden en het is belangrijk om er zorgvuldig en terughoudend mee om te gaan.

Het is van groot belang dat de wallen aan de kant van de Hofmanstraat en het Harberssteegje ongeschonden blijven. Daar mogen geen uitritten of paden komen die de wallen doorbreken. Het Harberssteegje is een van die plekken die geliefd is bij en gekoesterd wordt door de inwoners van het dorp. Daar kom je niet aan, iedere aantasting van deze zandweg is - zonder overdrijving - heiligschennis.

Geen bomenkap

Wij verzoeken om er zorgvuldig op toe te zien dat er geen geboomte gekapt wordt. Overigens is er al heel veel gekapt op het terrein de laatste maanden. Wij horen graag of dat bekend is bij de raad, het ambtelijke apparaat en het college.

Glas-in-betonraam

Op het terrein staat een architectonisch zeer interessant en fraai kerkgebouw dat gesloopt gaat worden. Wij begrijpen dat dit nodig is om tot woningbouw over te gaan. In de kerk bevindt zich een waardevol en voor de gemeente Hellendoorn uniek glas-in-betonraam, Gaandeweg het Licht, van Berend Hendriks. Wij verzoeken de raad om zo snel mogelijk actie te ondernemen om dit kunstwerk en religieus erfgoed voor de gemeenschap te behouden.

Maximaal twee bouwlagen in waardevol cultuurhistorisch en monumentaal gebied

De massaliteit van een tweetal van de geplande gebouwen is zeer verontrustend. Een van de - in onze ogen nogal vormeloze bouwsels - steekt 10-11 meter boven het wegdek uit. Voor ons is het onbegrijpelijk dat zoiets wordt toegestaan op enkele meters afstand van een historisch en architectonisch zeer waardevol en beeldbepalen doktershuis, daterend uit de eerste helft van de negentiende eeuw, een uiterlijk nog gaaf koetshuis uit dezelfde tijd, het enige nog aanwezige

koetshuis in het dorp, en een al even waardevolle en beeldbepalende boerderij - Erve Hofman - dat in zijn huidige vorm uit de achttiende eeuw stamt, maar in de kern nog enkele eeuwen ouder is. Erve Hofman is tevens een museum en op het terrein is met de uiterste zorg een klein openluchtmuseum aangelegd, dat met evenveel zorg en liefde wordt onderhouden en door veel toeristen, maar zeker ook door inwoners van Hellendoorn bezocht wordt. Aan de overkant van de Reggeweg staat molen de Hoop uit het midden van de negentiende eeuw. Hoeveel 'cultuurhistorische en monumentale waarden' wil je hebben? Met zo'n gebied ga je zeer zorgvuldig om. Het is onbegrijpelijk dat het plan Reggeweg/Dorpsstraat ook maar door iemand is goedgekeurd. Het verontrust ons zeer dat het museale terrein van en rond Erve Hofman in de toekomst door een 10-11 meter boven het wegdek uitstekend flatgebouw wordt overschaduwd.

Wij verzoeken de raad om de bouw van dit gebouw niet toe te staan. Mogelijk dat een gebouw van twee woonlagen acceptabel is.

Een tweede flatgebouw van twee woonlagen is veel te dicht bij de Reggeweg gesitueerd. Daar maken wij ernstig bezwaar tegen. Wij verzoeken de gemeenteraad dit niet toe te staan.

Wanneer er gebouwd wordt op de plaats van het huidige lage gebouw dat aan de kerk is gebouwd, is dat acceptabel.

Kritischer omgaan met bouwplannen op waardevolle cultuurhistorische locaties

Ten slotte spreken wij onze ernstige verontrusting uit over de hele gang van zaken. Wie je ook spreekt over dit plan, reageert vol ongeloof en onbegrip. Het is niet uit te leggen dat zo'n plan zonder enige discussie, zonder een enkele kritische noot, zonder slag of stoot is geaccepteerd. Het wijst erop dat er geen enkele, maar dan ook geen enkele voeling is met het dorp en haar bewoners. Zonder dat we de kwaliteiten en goede bedoelingen van de betrokkenen ter discussie stellen is het bevreemdend te zien dat de verantwoordelijke ambtenaar, die dit plan als eerste beoordeelde, in Hengelo woont. De belangrijkste adviseur woont eveneens niet in de gemeente Hellendoorn, evenmin als de destijds verantwoordelijke wethouder. Wij adviseren om eens goed naar het proces te kijken en ervoor te zorgen dat er naar bouwplannen door ambtenaren, B en W en de raad veel kritischer gekeken wordt met meer gevoel voor de cultuurhistorische en monumentale waarden van het dorp.

Resumerend:

- de wallen aan de Hofmanstraat en het Harberssteegje blijven volledig intact;
- er vindt geen bomenkap meer plaats;
- het glas-in-betonraam blijft behouden;
- er wordt niet hoger gebouwd dan twee woonlagen;
- het flatgebouw dat aan gepland is tot aan de Reggeweg blijft binnen de grens van de huidige uitbouw van de kerk;\,
- de gemeente gaat in de toekomst vanaf het begin van het proces veel kritischer om met bouwplannen in Hellendoorn en voert de motie van 21 september 2021 uit.

Op basis van bovenstaande hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Reggeweg- Dorpsstraat te Hellendoorn. Naar aanleiding daarvan verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt. Hoogachtend,

namens het bestuur van Stichting Oald Heldern De Noaberschap.

Commentaar zienswijze ad B

Voor ons commentaar op deze zienswijze, wordt verwezen naar ons commentaar op de zienswijze onder A van de Klankbordgroep Hellendoorn. Aanvullend wordt opgemerkt ten aanzien van het glas-in-beton-raam, dat de gemeente de suggestie doet om in overleg te treden

met belangengroepen in de Hellendoornse samenleving om dit kunstwerk elders een plek te geven in het dorp.

Conclusie zienswijze Ad B

Conclusie: wij adviseren u om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze C

Aan de Gemeenteraad van Hellendoorn
Postbus 200
7440AE Nijverdal

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Reggeweg-Dorpsstraat Hellendoorn

Hellendoorn, 31 maart 2022

Geachte leden van de raad,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Reggeweg-Dorpsstraat NL.IMRO.O163.REGDORP-ONO1te Hellendoorn

Als geboren en getogen inwoner van het dorp Hellendoorn maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Dorpsstraat-Reggeweg-Hofmanstraat-Harberssteegje.

Op zich ben ik niet tegen woningbouw op dit gebied. Ik begrijp ook wel dat "de Heldersen" graag in het centrum van het dorp Hellendoorn willen wonen, maar ik maak bezwaar tegen de gekozen vorm van bouwen. Deze past niet in deze omgeving van het dorp. Vooral omdat het hier wel gaat om een beeldbepalende plek. Het is namelijk wel de entree van het dorp. Daar komt ook nog bij, dat aan de ene kant de molen "De Hoop" staat en aan de andere kant boerderijmuseum "Erve Hofman".

Ik vind het ook nog moeilijks om bezwaar te maken, enerzijds omdat bij de terinzagelegging, alleen maar een plattegrond van het ontwerpbestemmingsplan ligt. Anderzijds omdat de aanvrager ook nog familie van mij is. Maar ik heb altijd van mijn moeder geleerd dat je moet zeggen wat je ervan vindt, als je het maar netjes doet"

Laat ik maar beginnen met de "dokterswoning". Een hele mooie grote woning passend bij de vele woningen in het dorp. Deze is heel beeldbepalend voor dit gebied. Er hebben vele doktoren gewoond. De oude en de jonge Ter Borg, dokter Dingeldein en dokter Timmer. Gekscherend spreken wij thuis dan ook weleens over "dokter Jan."

Uit de tekening maak ik op dat op het terrein 2 bungalows komen. Op zich heb ik daar niks op tegen, maar ik vind dat de 2 platte daken niet passen bij de dokterswoning.

Verder maak ik uit de tekst een tekening (plattegrond) opdat het koetshuis wordt verbouwd tot woning en dat het huis waar nu de dominee nog woont blijft bestaan. Dat vind ik ook prima.

Mijn grootste bezwaar heb ik tegen de bouw van de appartementen aan de Reggeweg. Appartementen op deze plek vind ik niet passen bij de omgeving. Met name het appartement complex van 3 hoog (12 meter). Omdat er bij de terinzagelegging geen tekeningen lagen hoe deze appartementencomplex uit komen te zien, kan ik geen oordeel geven over de verschijningsvormen ervan. Ik ga er van uit dat ik hiervoor nog de mogelijkheid krijg. Uit de Informatie welke via de media is verstrekt, maak ik op dat zij spreken over een "fantasieloze schoendoos".

Mocht dat zo zijn, dan past dat niet bij het uitgangspunt van dit gebied zoals wordt beschreven in het plan, namelijk "een gebied met een parkachtige uitstraling".

Zoals ik al eerder heb aangegeven ben ik niet tegen woningbouw op deze plek, maar neem de dokterswoning, een gemeentelijk monument, als referentiekader en kijk dan wat er mogelijk is op deze plek.

Met vriendelijke groet,

NB:

Ik heb bewust niet gekozen voor een juridische Insteek maar voor de esthetische kant van het verhaal "wat past bij Hellendoorn"

Commentaar zienswijze ad C

Er wordt geen appartementengebouw van 12 m hoog planologisch mogelijk gemaakt. Zie ons commentaar op de zienswijze onder ad A, inclusief de beschrijving van de zorgvuldige, beoogde beeldkwaliteit (zie bijlage bij deze zienswijzennota met de beoogde inspiratiebeelden).

Conclusie zienswijze ad C

Wij adviseren u om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze D.

Van:

Verzonden: vrijdag 4 maart 2022 19:18

Aan: Gemeente <Gemeente@hellendoorn.n l>

Onderwerp: bestemmingsplan

Goedenavond/morgen

Vandaag heb ik de plannen ingezien van het ontwerp Reggeweg-Dorpsstraat.

Ik wil hierover graag een zienswijze indienen.

Ook heb ik niet goed begrepen of de tekeningen van de woningen fictief of echt zijn? De ambtenaar kon mij dat ook niet zeggen. Zij dacht dat het gewoon plaatjes waren ter verduidelijking.

Vandaag las ik in de krant iets anders.....

Ik kan over de bebouwing dus niks zeggen op dit moment.

Nu mijn opmerking over de plannen.

Ik zag op het blad bij wonen 1 artikel 5 bij punt 5.2.2. dat de terreinafscheiding tot max 2 meter hoog mag zijn. Ditzelfde bij artikel 7 wonen karakteristiek.

Het zou toch ontzettend jammer zijn wanneer, als daar huizen komen, deze allemaal met schuttingen afgeschermd zullen worden.

Ik zou ervoor willen pleiten dat er geen afscheiding toegestaan is dan een groene afscheiding, dus struiken, bomen.

Ik zou graag zien dat mijn opmerking meegenomen wordt en ook behandeld.

Vriendelijke groet,

Commentaar zienswijze ad D.

De opmerking van appellant is terecht. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisering van een erf- of terreinafscheiding past niet bij de beoogde parkachtige uitstraling van dit gebied.

Daarom adviseren wij u om:

1. deze zienswijze gegrond te verklaren en artikel 5.22 sub b van de planregels te schrappen;
2. artikel 5.2.2 sub c van de planregels te hernoemen tot artikel 5.2.2. sub b;

3. het bestemmingsplan op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Wel wordt voor de volledigheid opgemerkt dat wij als gemeente vergunningsvrij bouwen op het perceel gedeelte met de bestemming "Wonen" niet altijd kunnen voorkomen. Door een aanpassing van de bestemmingsplanregels, veranderen echter de landelijk geldende regels voor vergunningsvrij bouwen niet.

In het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:48) is namelijk bepaald, dat iedere terrein eigenaar het recht heeft om zijn perceel te omheinen. Daarbij moet hij of zij echter de eventuele beperkingen volgens gemeentelijke regels in acht nemen.

Erf- op perceelafscheidings kunnen in beginsel omgevingsvergunningvrij worden geplaatst, indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2, onderdeel 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Citaat:

Categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist:

12.

een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a) niet hoger dan 1 m, of
 - b) niet hoger dan 2 m, en
1. Op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat
 2. Achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Einde citaat

Voor alle duidelijkheid: ook de gemeente is van mening dat in dit gebied bij voorkeur geen schuttingen moeten worden geplaatst.

Voor het plaatsen van niet-omgevingsvergunningvrije erf- of perceelafscheidings, kunnen deze - indien gewenst - worden vergund (op basis van artikel 4, lid 3 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht) met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Door het schrappen van het hiervoor aangehaalde artikel 5.2.2 sub b van de planregels, kan er in beginsel geen niet-omgevingsvergunningvrije erfafscheiding worden geplaatst.

Conclusie zienswijze Ad D

Wij adviseren u:

- om deze zienswijze gegrond te verklaren;
- artikel 4.2 sub b van de planregels te schrappen en het bestemmingsplan op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze E.

Aan: Gemeente@hellendoorn.nl>

Onderwerp: Bestemmingsplan Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn

LS,

N. a.v. een telefonisch gesprek met.... wil ik graag het volgende melden betreffende bovengenoemd plan:

In hoofdstuk stuk 3, 5.7.2.2 staat niet gemeld dat Dorpsstraat 2 een gemeentelijk monument is. Gaarne melding van maken in het rapport, dit lijkt mij essentieel. Mijn mening is, dat er wel een negatieve invloed is op de cultuurhistorische waarde, door uitoefening van dit plan.

Daarnaast ben ik heel benieuwd wat de uitslag van het onderzoek zal zijn betreffende

5.6.2.2:

Het onderzoek naar de vleermuizen conform het vleermuisprotocol.

Wanneer vindt dit plaats en wanneer wordt de uitslagbekend gemaakt?

Want er zitten wel degelijk vleermuizen op deze locatie.

Hoor graag van u,

met vriendelijke groet,

Commentaar zienswijze ad E.

Het pand Dorpsstraat 2 is inderdaad een gemeentelijk monument die is opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst en daarmee heeft het pand een beschermde status.

Gemeentelijke monumenten worden niet specifiek aangeduid op de verbeelding van een gemeentelijk bestemmingsplan.

Een onderzoek naar de aanwezigheid naar beschermde vleermuizen wordt uitgevoerd in de periode half mei tot half september en dient in ieder geval te worden uitgevoerd vóórdat ter plaatse gebouwen mogen worden gesloopt. Dit staat los van het door reclamant bestreden (ontwerp)bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze ad E.

Wij adviseren u om deze zienswijze ongegrond te verklaren. De vragen die reclamant heeft geplaatst, zijn beantwoord.

Resumé

Wij adviseren u om:

- de zienswijze onder D gegrond te verklaren;
- artikel 4.2 sub b van de planregels te schrappen en het bestemmingsplan op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijzen onder A, B, C en E ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorstellen tot vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

1.

Een bestemmingsplan is een toelatingsplan, geen verplichtingenplan.

De initiatiefnemer is dus niet verplicht om het bestemmingsplan te realiseren.

Als de initiatiefnemer na het in werking treden van dit bestemmingsplan gebruik wil maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om woningen toe te voegen, door daar bij uw college een omgevingsvergunning voor aan te vragen, is het van belang om te borgen/zeker te stellen dat er dan gebouwd wordt conform de voorstelling van zaken als verwoord in deze nota en de plantoelichting waarin deze inspiratiebeelden worden opgenomen.

Wij adviseren u college daarom, om de raad voor te stellen het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door aan de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er gebouwd moet worden in overeenstemming met deze inspiratiebeelden. Dit kan door de bouwregels voor de bestemmingen "Wonen-1" en "Wonen-3" aan te vullen met de tekst:

"Voorwaardelijke verplichting:

Tot het met het bestemmingsplan strijdig bouwen van gebouwen wordt in elk geval gerekend het realiseren van gebouwen in afwijking van de in §...van de plantoelichting opgenomen

"Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur (figuur 3.3).



2.

Parkachtige inrichting openbaar gebied

De kwaliteit van het (bestemmings)plan wordt mede bepaald door de inrichting van het openbaar gebied. Om dit te borgen zal - als het bestemmingsplan in werking is getreden - bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning de inrichtingstekening (inclusief beplantingsplan) ter goedkeuring/instemming aan het college moeten worden voorgelegd. Wij stellen u voor om ook op dit punt het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Dit kan door aan de planregels de volgende regel toe te voegen:

"Inrichting openbaar gebied:

bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een inrichtingstekening (inclusief beplantingsplan) aan het college van burgemeester en wethouders ter goedkeuring te worden voorgelegd".

= 12/15 =

Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur

24 mei 2022

1. Welstandsnota



GEBIED 1 | CENTRUM HELLENDOORN

→ Analyse gebied

Algemeen

In het overgangsgebied van het stroomdal van de Regge en de hoger gelegen gronden van de Sallandse Heuvelrug ontstond vroeg in de middeleeuwen de nederzetting Helleendoorn. Sinds de bouw van een kerk in de twaalfde eeuw groeide Helleendoorn uit tot een kern die tegen het einde van de zestiende eeuw bijna volledig verwoest werd. In 1850 bestaat het dorp voornamelijk uit woningen, een grote kerk en opvallend veel schoenmakerijen. Een deel van het centrum werd ingenomen door de Geuren, een gebied bestaande uit tuinen en fruitbomen, dat zowel in sociaal als in economisch opzicht een belangrijke rol vervulde.

Ruimte

Helleendoorn is ontstaan als flankesdorp. In het centrum zijn de structuren hiervan nog duidelijk her-

kenbaar. De Dorpsstraat is van oudsher de belangrijkste route en is vrij dicht bebouwd. De bebouwing staat dicht op de weg en kent kleine onderlinge afstanden. Richting het oosten van het gebied neemt de dichtheid wat af en ontstaat een ruimtelijker bebouwingsbeeld. Het gedifferentieerde karakter van het dorp wordt gegarandeerd door de individuele panden van verschillende aard. Kenmerkend voor het centrum van Helleendoorn zijn de statige woonhuizen, de historische boerderijtjes en uiteraard de kerken. Een groot deel van de bebouwing heeft een woonfunctie, maar er komen ook kleinschalige winkels voor.

Situering

De bebouwing is vaak op de weg georiënteerd, staat in een verspringende rooilijn en staat evenwijdig of haaks op de weg. Dit is echter niet van toepassing op de bestaande boerderijtjes die ten opzichte van

de weg zijn gedraaid. Omdat de bebouwing vroeger dicht langs de weg is gebouwd, zijn midden in het centrum open plekken ontstaan die karakteristiek zijn voor Helleendoorn. Een voorbeeld hiervan is de Geuren.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

In het gehele centrum van Helleendoorn wordt het beeld bepaald door daken. Dit geldt met name voor de straten waar de bebouwing laag is. In het gebied zijn diverse traditionele kapvormen te onderscheiden voor de hoofdgebouwen (o.a. zadeldak, schildkap, afgeknot schilddak en afgeknot zadeldak). Ze zijn over het algemeen gedekt met donkergrijze pannen. Een enkele keer komt ook riet voor. Daar waar de bebouwing hoger is, beginnen de gevels een grotere rol te spelen. Deze zijn opgetrokken uit baksteen, veelal in een roodbruine kleur. De ramen zijn meer hoog dan breed en vormen een verticale



compositie. Soms zijn ze voorzien van luiken. De hoofdvorm van de gebouwen is elementair, vaak in combinatie met een rijke detaillering. Dit geldt niet voor de boerderijtjes, die meer bescheiden zijn gedetailleerd. Langs de straten waar de bebouwing in de rooilijn is geplaatst, is de nokrichting veelal evenwijdig aan of haaks op de weg. In andere gevallen varieert deze.

Waardering

In het centrum van Helleendoorn bestaat veel waardering voor het diverse bebouwingsbeeld dat ontstaat door de historische esdorpstructuren, samen met de veelzijdigheid en authenticiteit van de bebouwing. Repetitie van dezelfde woningen is dus niet gewenst. Verder worden de open plekken, waaronder de Geuren, belangrijk geacht.



Beleidsintenties

Voor het centrum van Helleendoorn geldt een beleid van handhaven. Er zijn mogelijkheden voor het aanpassen van bestaande bebouwing, maar dan wel op een zorgvuldige manier waarbij de huidige kwaliteiten niet in het geding komen.

→ Welstandscriteria

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm aansluitend bij omliggende bebouwing
- Aan-en bijgebouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Baksteen en dakpannen (of riet) in kleur overeenkomstig de omliggende bebouwing
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Rijke detaillering voor statige panden en bescheiden detaillering voor boerderijtjes

2. Welstand voor Reggeweg?

Opvallend is dat in de welstandsnota niet wordt ingegaan op het gebied Reggeweg/Dorpsstraat terwijl dit gebied toch in de ruimtelijke structuur een bijzonder gebied is. Het is een grote groene ruimte (enclave) in de ruimtelijke dorpsstructuur met daarin een niet meer in gebruik zijnde voormalig kerkgebouw in een moderne architectuur met plat dak met een hoogte van 10 meter en een platte aanbouw met een hoogte van 4 meter. Naast het kerkgebouw staat een voormalige pastorie zonder kap. Zowel de voormalige kerk als de aanbouw en de pastorie zijn niet van bijzondere architectuur en hebben door de opmerkelijke situering en verschijningsvorm in het bosgebied ook geen verwantschap met de meer dorpse identiteit van de bebouwing langs de historische wegenstructuur en de daaraan gelegen bebouwing.

Gesteld mag worden dat in de welstandsnota voor bebouwing in het gebied Reggeweg/Dorpsstraat geen expliciete eisen worden gesteld en dat het daarom, gelet op de huidige bebouwing in het gebied, aanvaardbaar is dat een moderne architectuur met platte daken op zorgvuldige wijze vormgegeven, mogelijk is.

3. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Reggeweg/Dorpsstraat is de mogelijkheid opgenomen om op een aantal zorgvuldig bepaalde plekken in het gebied woningen te bouwen. Na een onderzoek naar de waarde van het huidige bosgebied is geconcludeerd dat het aanbeveling verdient het bestaande bos beter te beschermen door middel van een expliciete bestemming bos en daarnaast ruimte te bieden voor de bouw van woningen op min of meer dezelfde plek als het huidige kerkgebouw met aanbouw en op twee bestaande open plekken in het bos.

Op de plaats van het voormalige kerkgebouw kan een woongebouw in drie bouwlagen worden ontwikkeld conform de bouwmassa van de kerk (maximaal 10 meter hoog) en ter plaatse van de aanbouw een woongebouw in twee bouwlagen. In de open plekken is ruimte voor maximaal één woning per plek.

4. Inspiratie

De bouwplekken in het gebied hebben ruimtelijk een volstrekt zelfstandige positie in de ruimtelijke structuur van het dorp waardoor er ruimte is voor een bijzondere architectuur die geïnspireerd is op de huidige in het gebied aanwezige bebouwing (kerk met aanbouw en pastorie) en niet gebaseerd hoeft te zijn op de historische karakteristiek van de bebouwing langs het oude wegenpatroon.

Juist door te kiezen voor een architectuur die zich zal kenmerken door bouwen zonder een kap, modern, zorgvuldig vormgegeven, met een horizontale belijning en qua materialisatie door glas, staal, metselwerk, hout en groene daken, eigentijds en duurzaam en geïnspireerd op de bijgevoegde sfeerbeelden, betekent dat er een bijzonder gebied in het dorp zal ontstaan met een hoge ruimtelijk en architectonische kwaliteit.

Om te voorkomen dat via bijvoorbeeld vergunningvrije bouwwerken het karakter van het bosgebied zal worden aangepast, is in het opgestelde bestemmingsplan gekozen voor bouwvlakken waarin woningen mogen worden gebouwd, inclusief bijgebouwen. Daarbij is gekozen voor een systeem waarbij de ruimte om de woningen is bestemd tot groen waarin geen gebouwen en ook geen vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht.

24 mei 2022



Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur (figuur 3.3)