

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 13INT02971



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

22 OKT 2013

► **Onderwerp:** Bestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013

Advies:

1. in te stemmen met de zienswijzennota;
2. de raad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. voorafgaand, de raadscommissie Grondgebied advies vragen;
4. de indieners van een zienswijze informeren over het besluit en het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Besluit B en W:

Conform advies!

Korte samenvatting:

Het bestemmingsplan Hellendoorn Dorp is in 2003 vastgesteld en dient te worden 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. In de Zienswijzennota zijn de zienswijzen weergegeven en beoordeeld. Voorgesteld de zienswijzen te beoordelen zoals aangegeven in de nota. Daarnaast is er een aantal wijzigingen dat meegenomen moeten worden, zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Aanleiding:

In het collegebesluit van 2 juli jl. hebt u besloten het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 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.

Relevante eerdere besluiten:

- 13INT01243 – collegebesluit in procedure brengen bestemmingsplan;
- 13INT02141 – collegebesluit ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Doelstelling:

Een actueel bestemmingsplan.

Oplossing:

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 geregeld. De regels worden daarop aangepast. Eén zienswijze heeft betrekking op de oppervlakte aan bijgebouwen die mogelijk 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 zijn grond die voor de garageboxen ligt.

Wij hebben Brandweer Twente advies gevraagd over het ontwerpbestemmingsplan en dan 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 aanpassing 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 het samengaan 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 wordt door bewoners en bezoekers als waardevol ervaren en verdient het om beschermd te worden. Zoals aangegeven is in 2003 er 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 afgevoerd (onvoldoende stijlkenmerken 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 stijlkenmerken 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 genoemd in het bijgevoegde verslag.

De bezorgdheid bij de eigenaren is duidelijk. De gevolgen voor hen zijn echter niet zo groot. Verbouw en uitbreiding is mogelijk. Het gaat namelijk om de voorzijde/het aanblik van het pand en niet over het schuurtje dat achter in de tuin wordt gebouwd. Het gaat bij een verbouw of uitbreiding erom of de karakteristiek overeind blijft. Door vooraf te overleggen, kan er zeker overeenstemming worden bereikt en eventueel kan de welstand meedenken bij een verbouw.

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.

De Inventarisatie wordt via de regels van het bestemmingsplan gekoppeld, zodat bij een vergunningsaanvraag een toetsingskader is.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn nog een aantal wijzigingen die meegenomen moeten worden. Deze worden meegenomen als een zogenaamde ambtshalve wijziging:

- verbouw en uitbreiding van de supermarkt (C1000 – AH) aan de Dorpsstraat in Hellendoorn, waarvoor vergunning is aangevraagd;
- 7 strookjes snippergroen die inmiddels zijn verkocht;
- Woonbestemming op perceel Dorpsstraat 3, Kerkekampstraat 2 en Ninaberlaan tussen 43 en 49;
- Aanduiding voor de BSO aan de Reggeweg
- Aanwijzing nieuwe karakteristieke panden (14 panden) en verwijderen van bestemming 'karakteristiek' bij 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.

Effecten:

Een planologisch actuele situatie.

Planning:

- behandeling in de raadscommissie Grondgebied
- besluit over vaststelling bestemmingsplan in de raad;
- indieners zienswijzen informeren en bestemmingplan ter inzage leggen.

Financiële consequenties:

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.

Personele consequenties:

--

Juridische consequenties:

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 zienswijze geldt voor deze mensen niet.

Informatisering / Automatisering:

--

Burger- en overheidsparticipatie:

De vastomlijnde procedures voor bestemmingsplannen bieden niet veel ruimte voor participatie. Iedereen krijgt de gelegenheid om te reageren tijdens de procedure.

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.

Overige consequenties:

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