

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Dorp 2013

Gemeente
Hellendoorn



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 inzageperiode zijn 4 reacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. **J.H. Dekkers, Zuid Esweg 87, 7447 HH Hellendoorn ingekomen 29 juli 2013 (nr. 13INK09276)**

De heer Dekkers deelt de mening niet dat voor de karakteristieke 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, wàt 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 Dekkers 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. **A.J. ten Brinke, Huurmansweg 3, 7447 EA Hellendoorn, 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 kippenschuur bevindt.

De heer Ten Brinke 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 Ten Brinke 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. **H. Fleer, H. Kampmanstraat 26, 7447 EE Hellendoorn, ingekomen 8 augustus 2013 (nr. 13INK11036)**

In de bouwregels is de verwijzing naar de regels voor de garages niet juist. De heer Fleer 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 Fleer (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.