

# Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Händelstraat, Twinta

## I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Händelstraat, Twinta van 10 oktober t/m 20 november 2012 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- 1. J.W. Tigchelaar, Oldenzaalsestraat 543 Hengelo;  
Mede names, R. Schildkamp, Oldenzaalsestraat 541 en M. Kamphuis,  
Oldenzaalsestraat 539;**

## II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

- Appellanten geven aan dat bij de zienswijze de volgende overwegingen betreffende het voorgestelde complex van belang zijn:
  - Het bouwvlak bestaat gedeeltelijk uit terrein dat tot nu toe onbebouwd was;
  - De bouwlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van onze woningen;
  - De maximale bouwhoogte is hoger dan het vigerende bestemmingsplan toelaat;
  - De maximale bouwhoogte is aanzienlijk hoger dan de omliggende bebouwing;
  - Een groot deel van de voorgestelde woningen kijkt uit op de Oldenzaalsestraat;Appellant geeft aan dat het betekent dat de plaatsing en maatvoering voor de woningen waarvan zij eigenaar zijn, bij de uitvoering van het voorliggende plan:
  - Het uitzicht wordt aangetast;
  - De inval van zonlicht, voornamelijk tijdens de wintermaanden, wordt beperkt;
  - De privacy wordt aangetast door inkijk vanuit de te bouwen woningen.Tevens geeft appellant aan dat het straatbeeld ter plaatse verstoord wordt doordat het betreffende complex met een bouwhoogte van 17 meter aanzienlijk hoger zou zijn dan elk ander gebouw in de omgeving, zowel in de achterliggende wijk als aan de noordzijde van de Oldenzaalsestraat.
- Appellanten geven aan het bouwvlak aanvaardbaar te vinden om een goede ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.
- Appellanten geven aan de voorgenomen maximale bouwhoogte bezwaarlijk te vinden, en stellen de volgende wijzigingen voor;  
Reduceren van de maximale bouwhoogte, bij voorkeur naar het op dit moment geldende maximum van 9 meter. Appellant is van mening dat een aanvaardbaar alternatief zou zijn om de bouwhoogte te harmoniseren met de achterliggende nieuwbouw (de rugzakwoningen)

### **Reactie**

- Het huidige bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" laat ter plekke woningen tot een bouwhoogte van 9 meter toe. In dit bestemmingsplan heeft het bouwblok een afstand van 25 meter tot de woningen van appellanten.  
Voor een groot deel van de Händelstraat is in 2009 een artikel 19 lid 2 vrijstellingsprocedure verleend. Hierin was het betreffende plangebied ook meegenomen. Echter is voor dit plangebied nooit een bouw aanvraag ingediend. Ten aanzien van dit punt is de regelgeving dusdanig gewijzigd dat bij een vergunning aanvraag geen gebruik meer kan worden gemaakt van deze gevoerde procedure.  
Ten opzichte van de verleende vrijstelling is het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan kleiner geworden en is het maximaal aantal te realiseren bouwlagen van 7 naar 5 verlaagd. Met de hiervoor verleende artikel 19 lid 2 vrijstelling kon er circa 22 meter hoog worden gebouwd.  
De woningen van appellanten ten opzichte van het plangebied is in bijlage 1 gevoegd.

#### *Uitzicht en bouwhoogte*

De mening van appellant dat het straatbeeld door de toegestane bouwhoogte wordt verstoord wordt niet gedeeld. Om dit punt als bijzondere plek te markeren is het woon-zorgcomplex gepositioneerd in vijf bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 17 meter als hoekaccent en kan deze locatie ook betekenis krijgen als markering van een stadsentree aan de Oldenzaalsestraat. De toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan is stedenbouwkundig een aanvaardbare hoogte in deze omgeving.

In de achterliggende wijk zijn in het bestemmingsplan Klein Driene, de Hoven in de directe omgeving bouwhoogten van 15 meter toegestaan. Tevens is de bouwhoogte met twee lagen verlaagd ten opzichte van de hiervoor gevoerde artikel 19 lid 2 procedure.

#### *Zonlicht*

De woningen van appellanten staan ten noorden van de geplande nieuwbouw. Op 30 november 2012 zijn schaduwberekeningen gemaakt, deze zijn bijgevoegd (bijlage 2) en maken onderdeel uit van de Nota zienswijzen. Deze schaduwdiagrammen worden in standaard programma's gemaakt op vastgestelde data, dit zijn maatgevende dagen die het gemiddelde van het jaar weergeven (21 maart en 21 september). Het juridische referentiekader is de maximale planologische toegestane situatie van het huidige bestemmingsplan "Naoorlogse wijken". Dit wordt vergeleken met de maximale nieuwe planologische situatie (bestemmingsplan Händelstraat, Twinta). Uit de schaduwberekening kan geconcludeerd worden dat het nieuwe bestemmingsplan geen extra schaduwhinder tot gevolg heeft.

#### *Privacy*

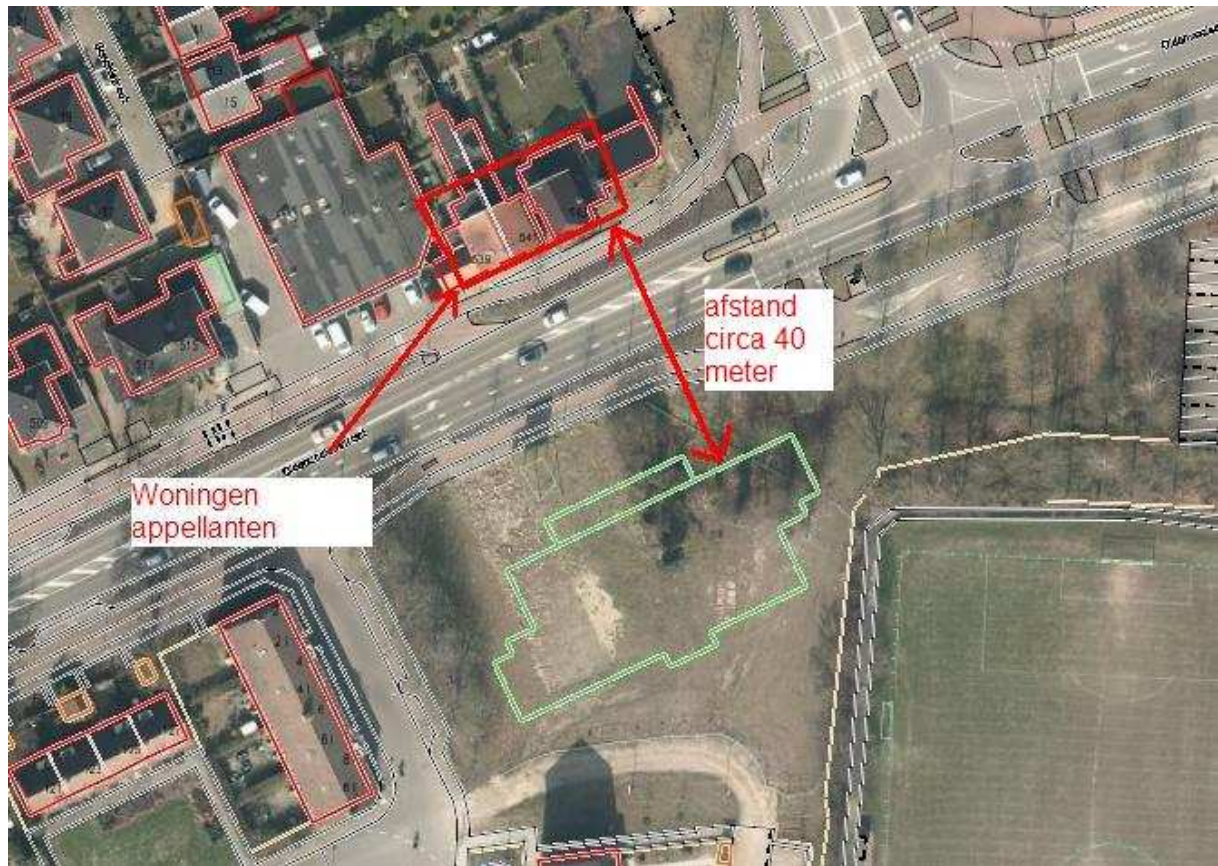
In het nieuwe bestemmingsplan is een ruimere afstand tot de woningen van appellanten aangehouden dan het huidige bestemmingsplan en de hiervoor verleende vrijstellingsprocedure. Het bouwblok is op een afstand van circa 40 meter van de woning van appellanten gesitueerd. De afstand tussen de woningen en het woon-zorgcomplex is dermate groot dat de privacy voldoende gewaarborgd is.

2. Opmerking ter kennisgeving aangenomen
3. Binnen Carintreggeland ligt het streven bij nieuwbouwplannen van kleinschalige, wijkgebonden woonvormen. Hierbij wordt ingespeeld op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. Uitgangspunt bij deze kleinschalige woonvormen is het realiseren van een positieve vastgoedexploitatie, maar bovenal om een positieve zorgexploitatie te bewerkstelligen. Hiertoe dient een kleinschalige woonvorm te bestaan uit ongeveer 50 wooneenheden. Het gewijzigde bestemmingsplan Händelstraat, Twinta maakt uitvoering mogelijk van een ontwerp dat voorziet in 56 wooneenheden. De door appellanten voorgestelde maximale bouwhoogte van 9 meter resulteert, binnen vigerende wet- en regelgeving, in een gebouw met maximaal 2 bouwlagen. Binnen deze kaders is door Carintreggeland geen kleinschalige woonvorm te realiseren en te exploiteren. Zie verder de beantwoording van punt 1.

### **III CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Händelstraat, Twinta.

# **Bijlage 1 : situering woningen appellanten ten opzichte van het plangebied**



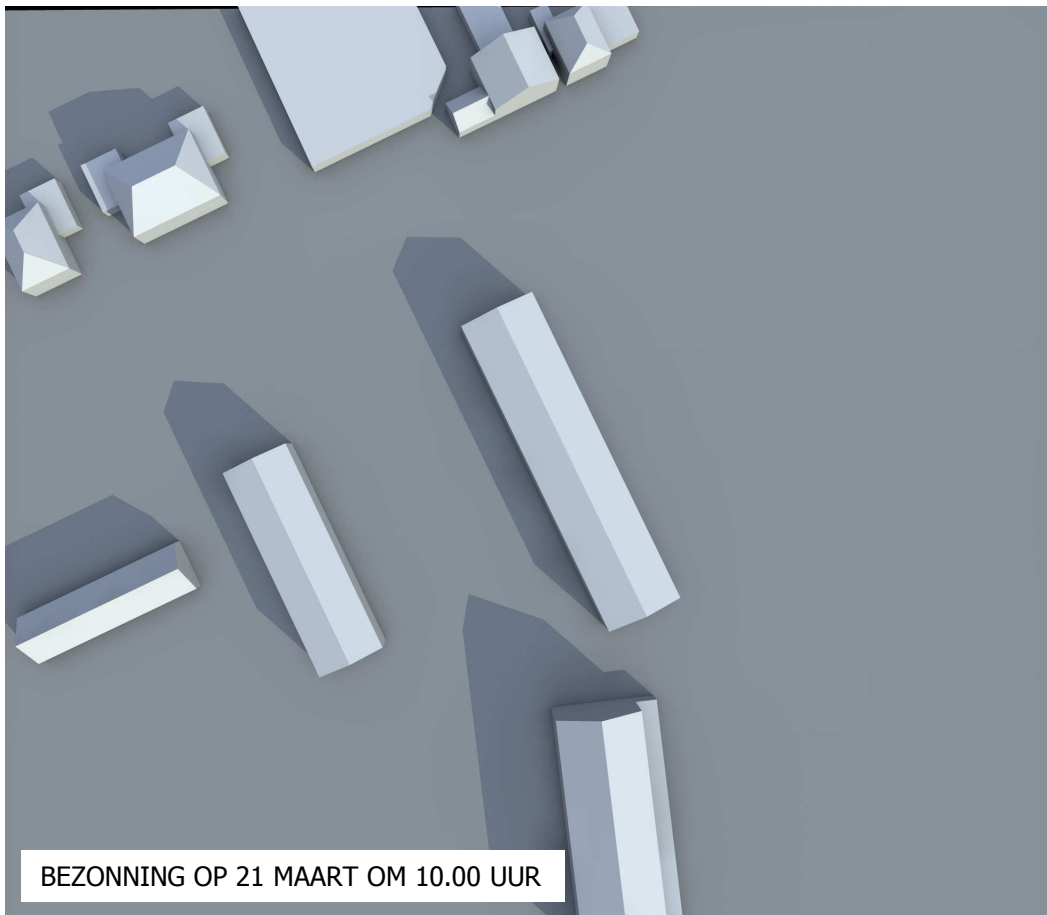
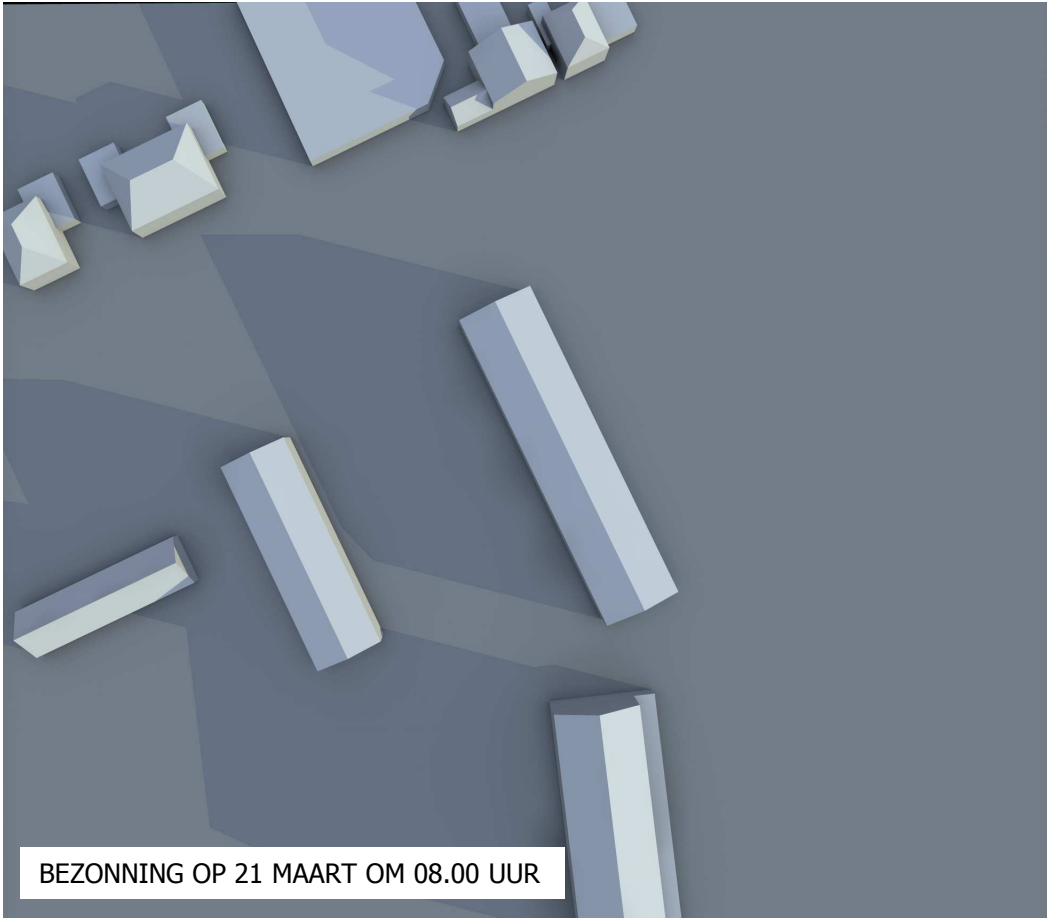
## **Bijlage 2: schaduwberekening**

BEZONNINGSSTUDIE

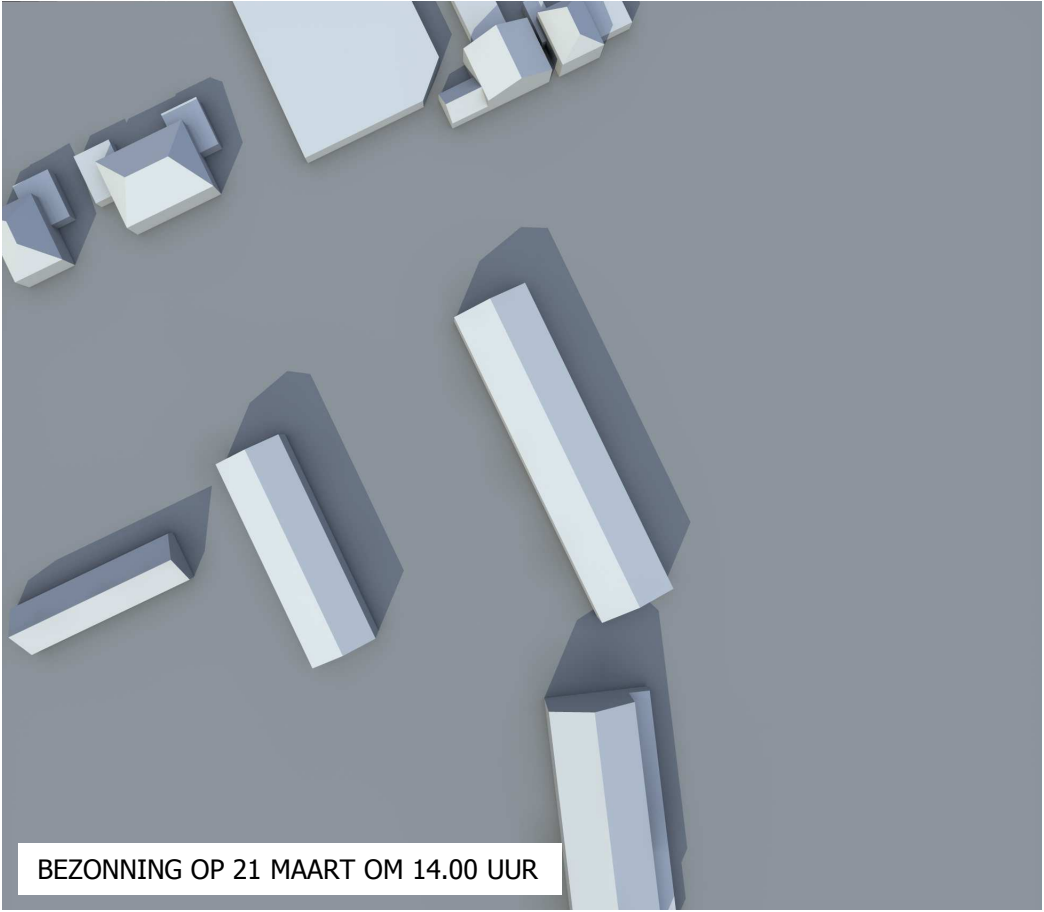
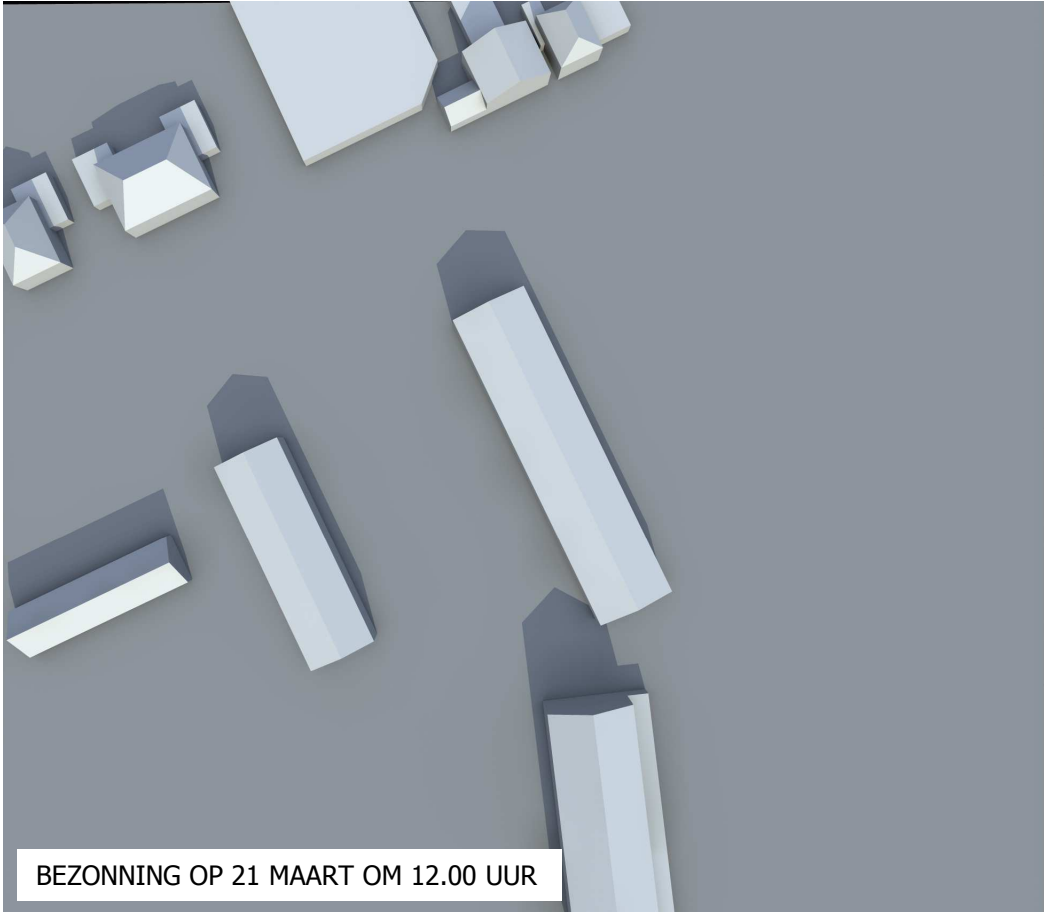
0715  
NIEUWBOUW WOON-/ZORGCOMPLEX CARIENTREGGELAND  
HÄNDELSTRAAT  
TE HENGELO

30 NOVEMBER 2012

**BESTAANDE SITUATIE:**

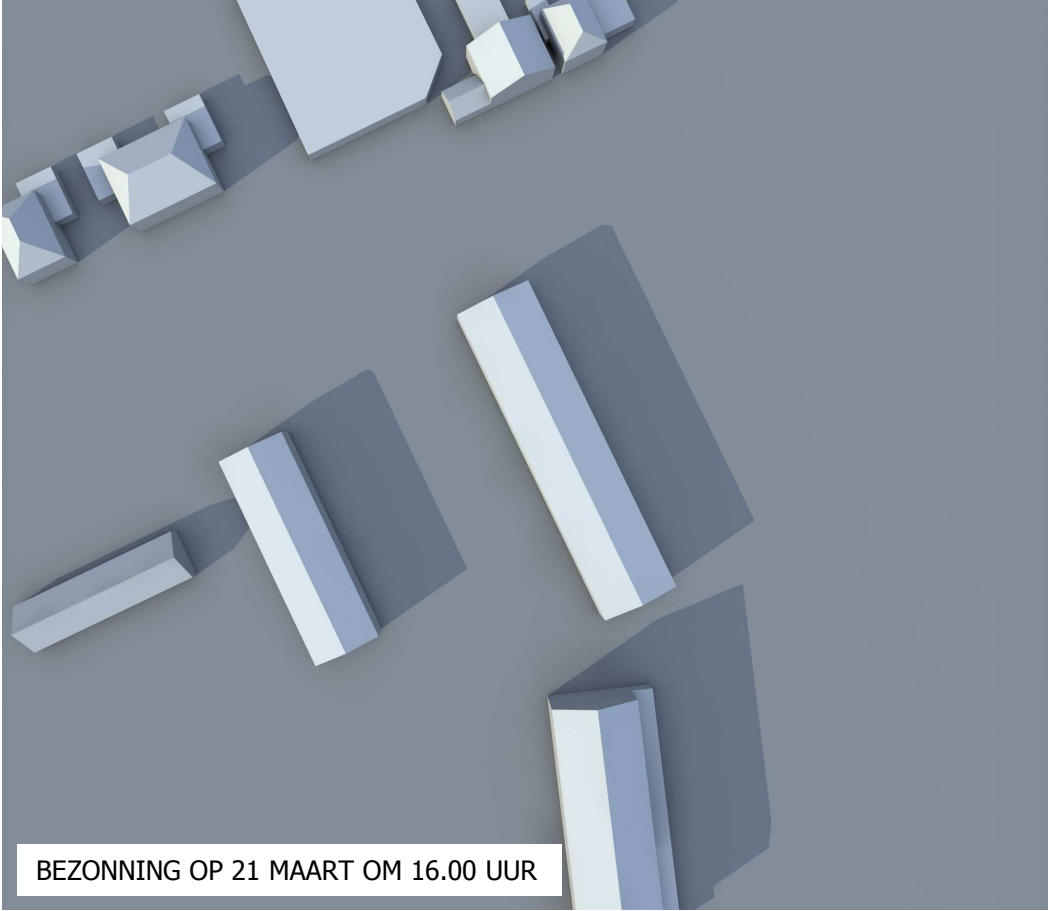


**BESTAANDE SITUATIE:**

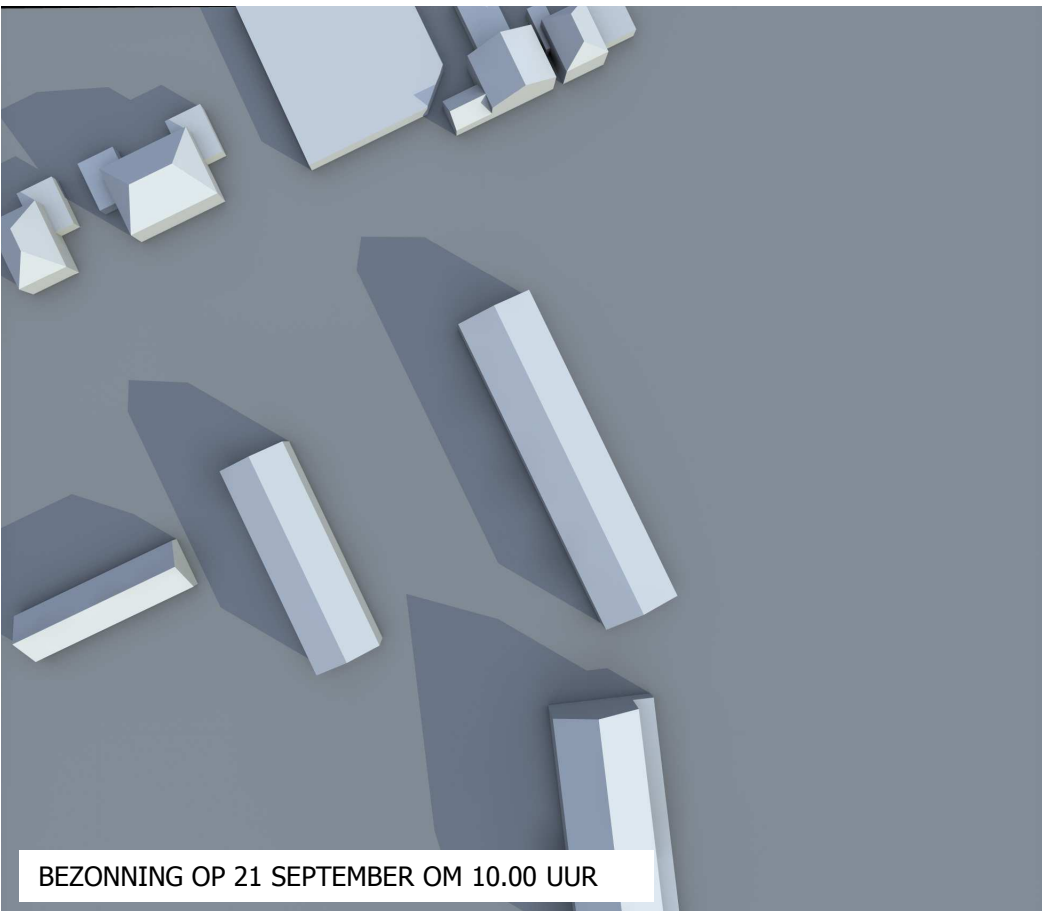
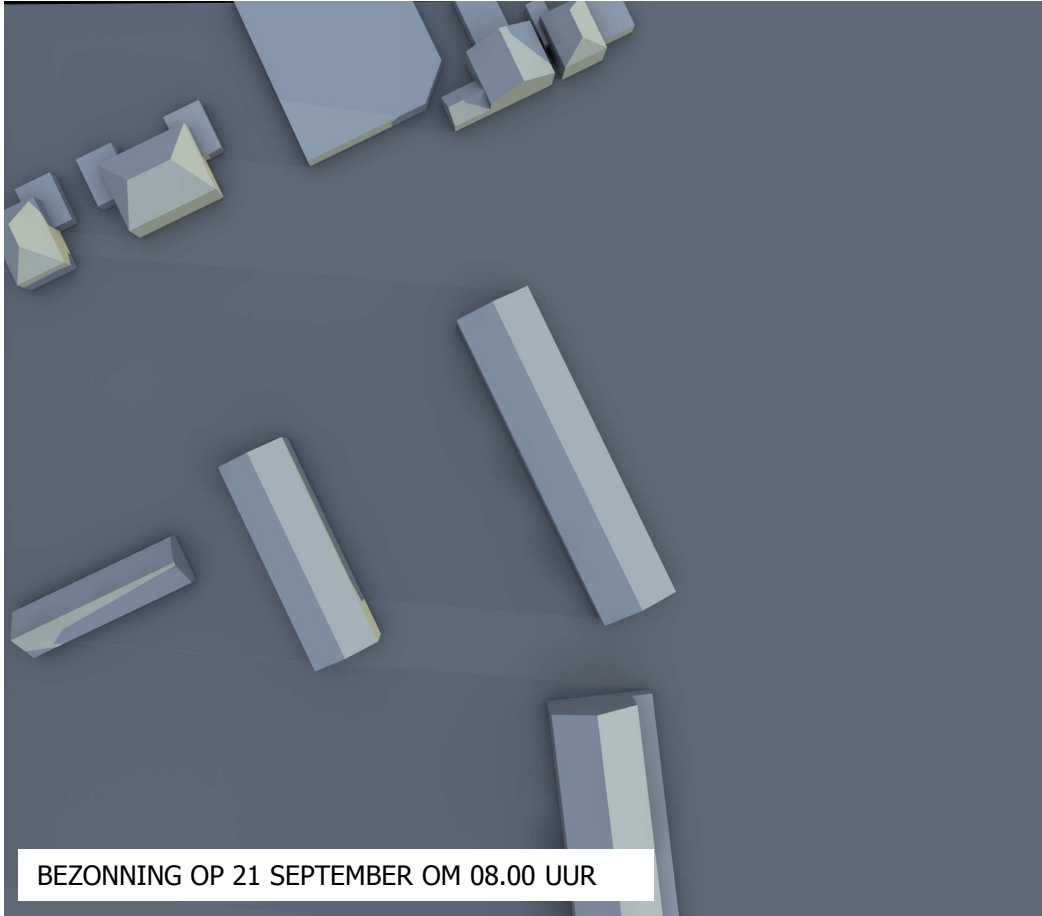




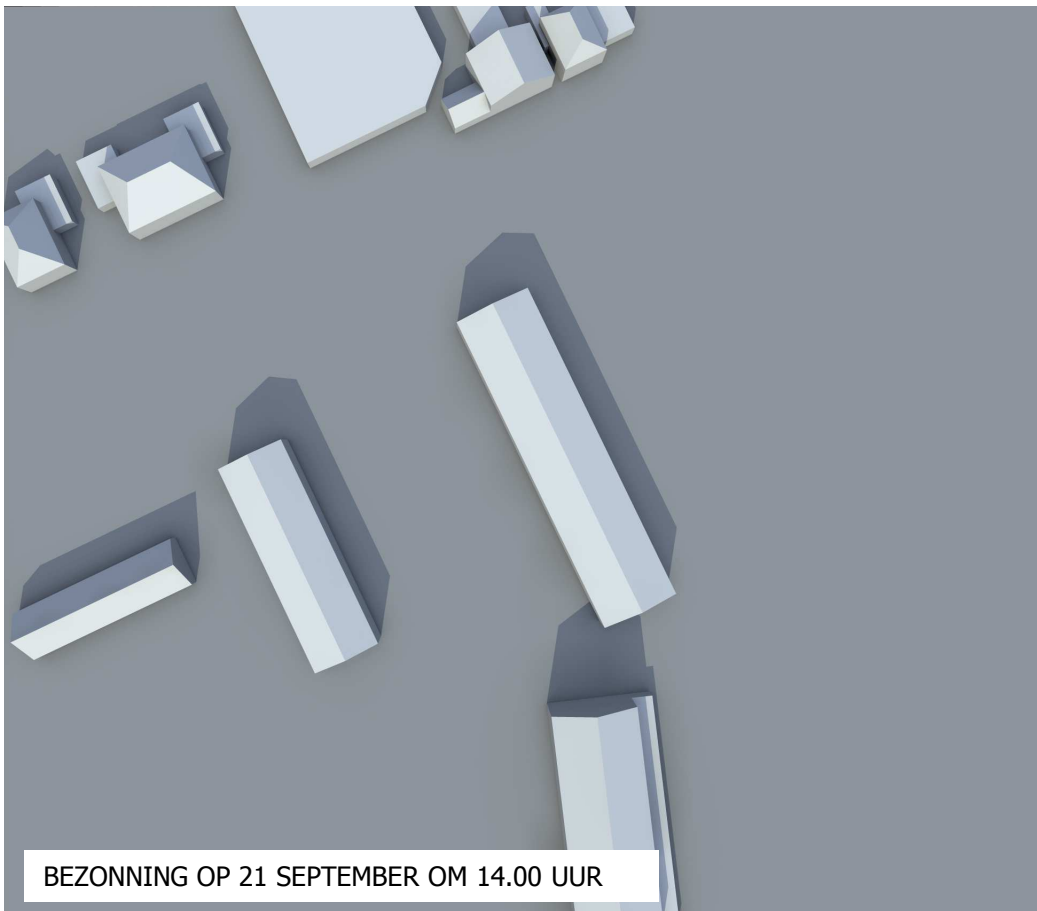
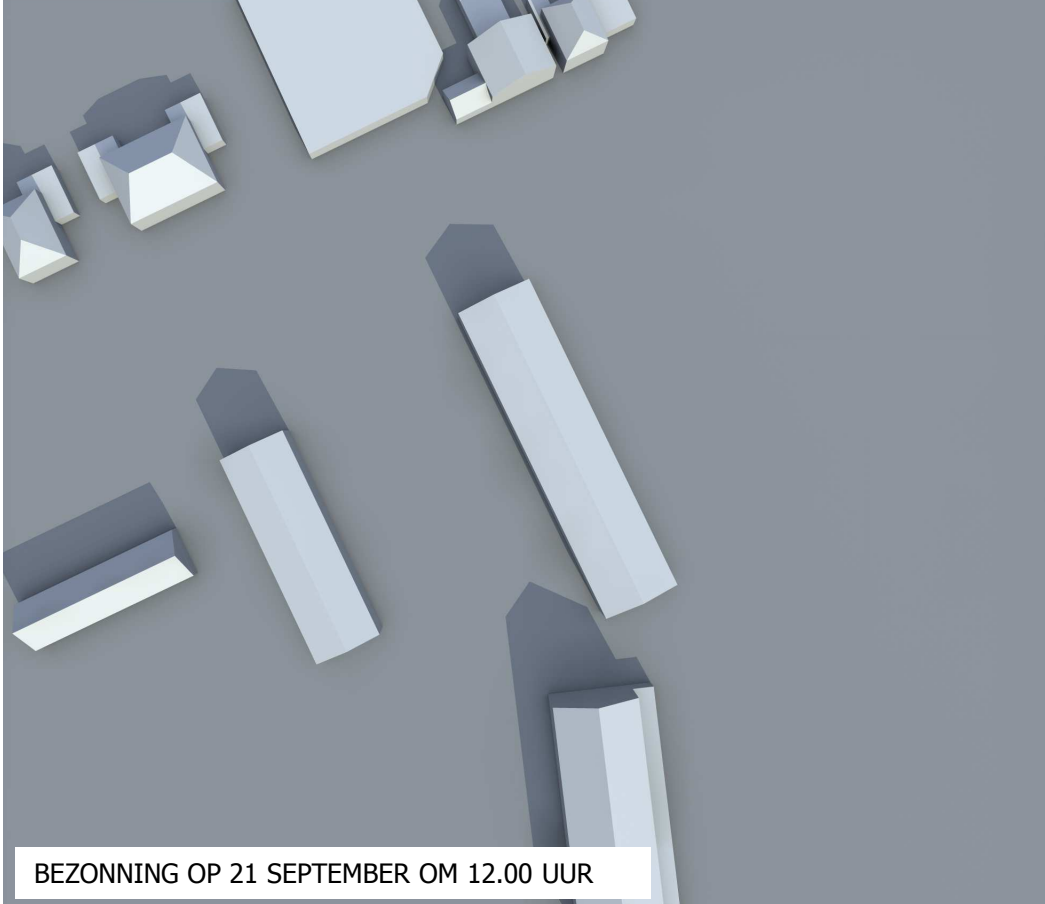
**BESTAANDE SITUATIE:**



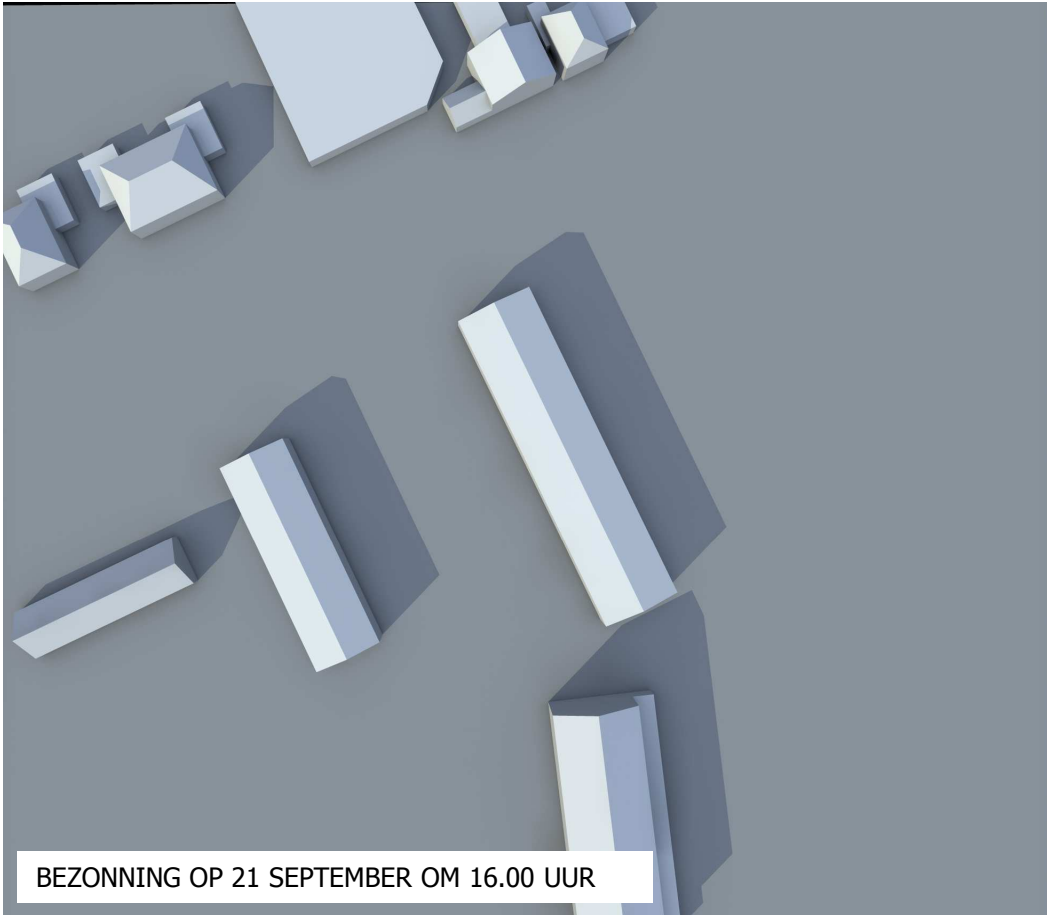
**BESTAANDE SITUATIE:**



**BESTAANDE SITUATIE:**

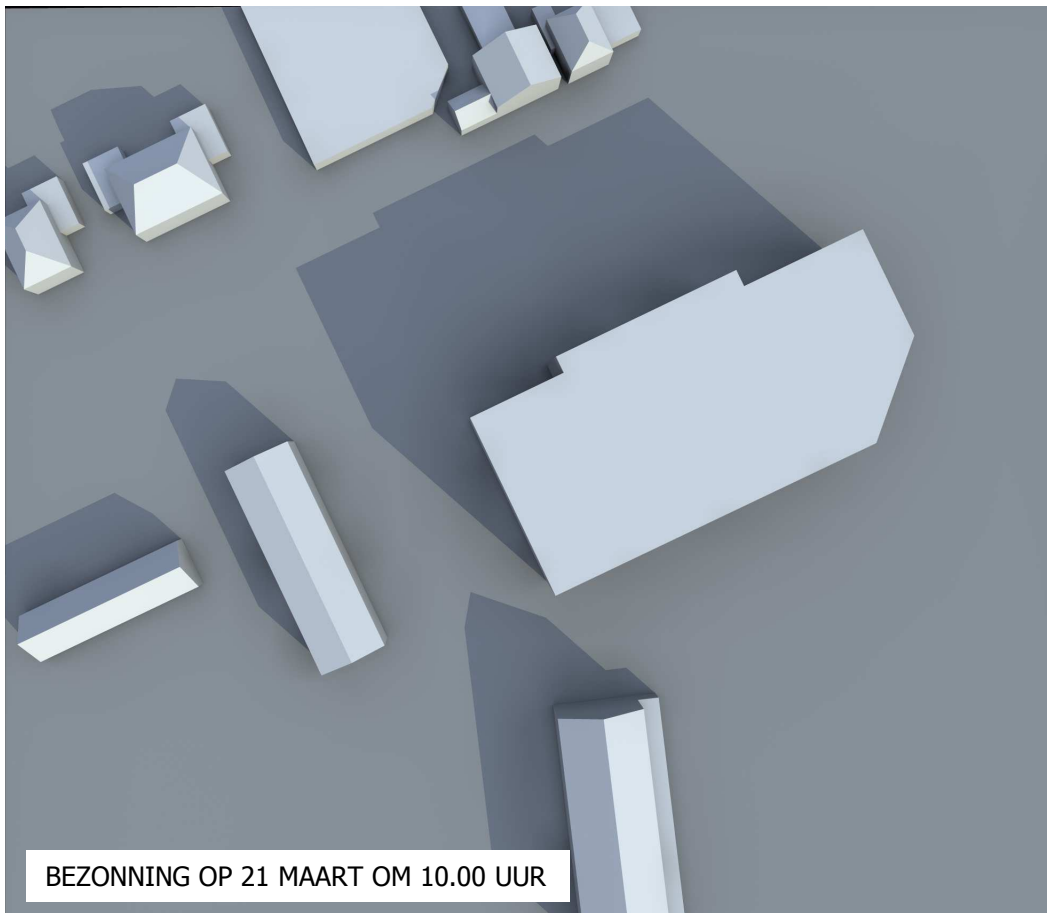
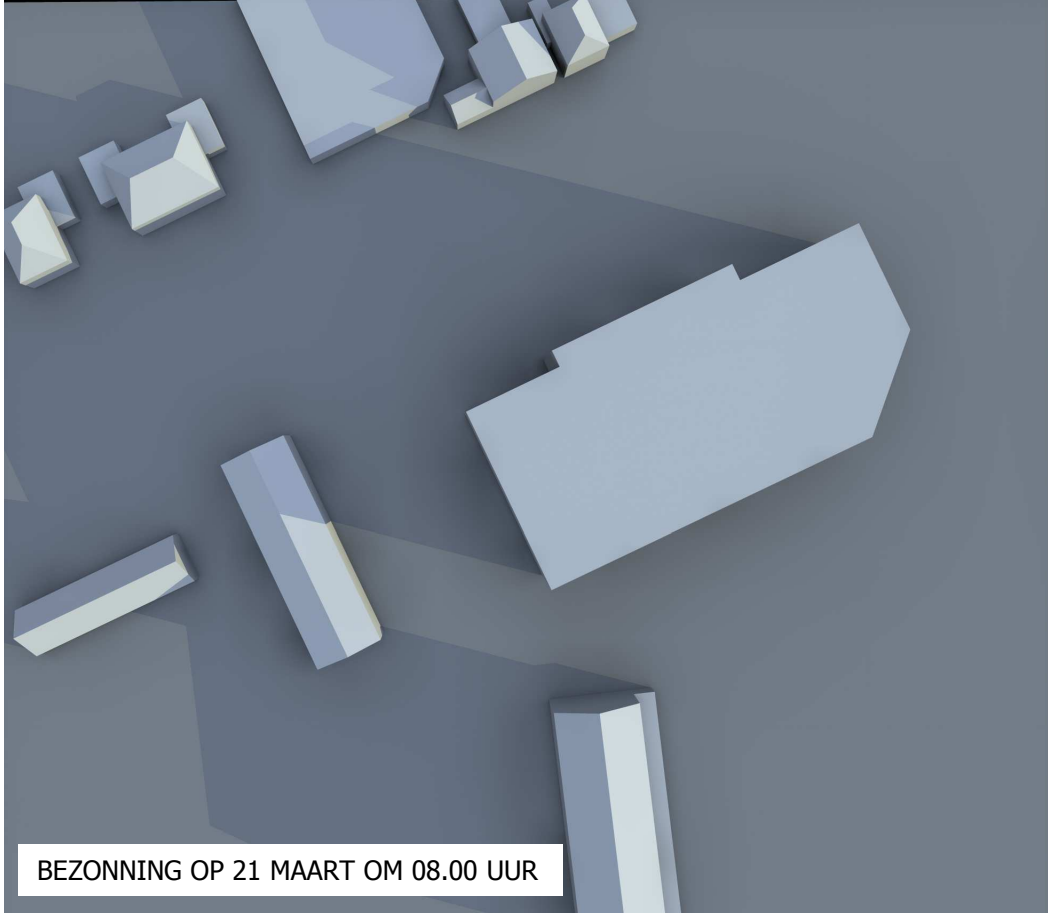


**BESTAANDE SITUATIE:**

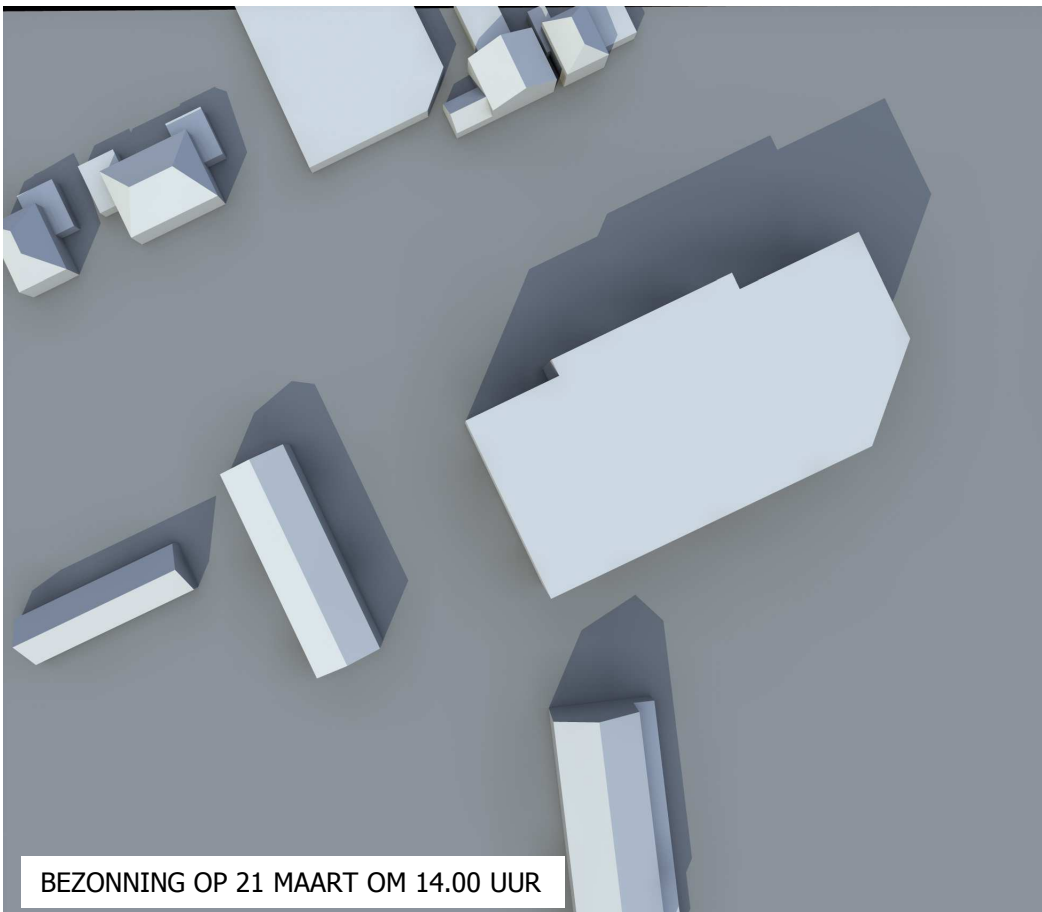
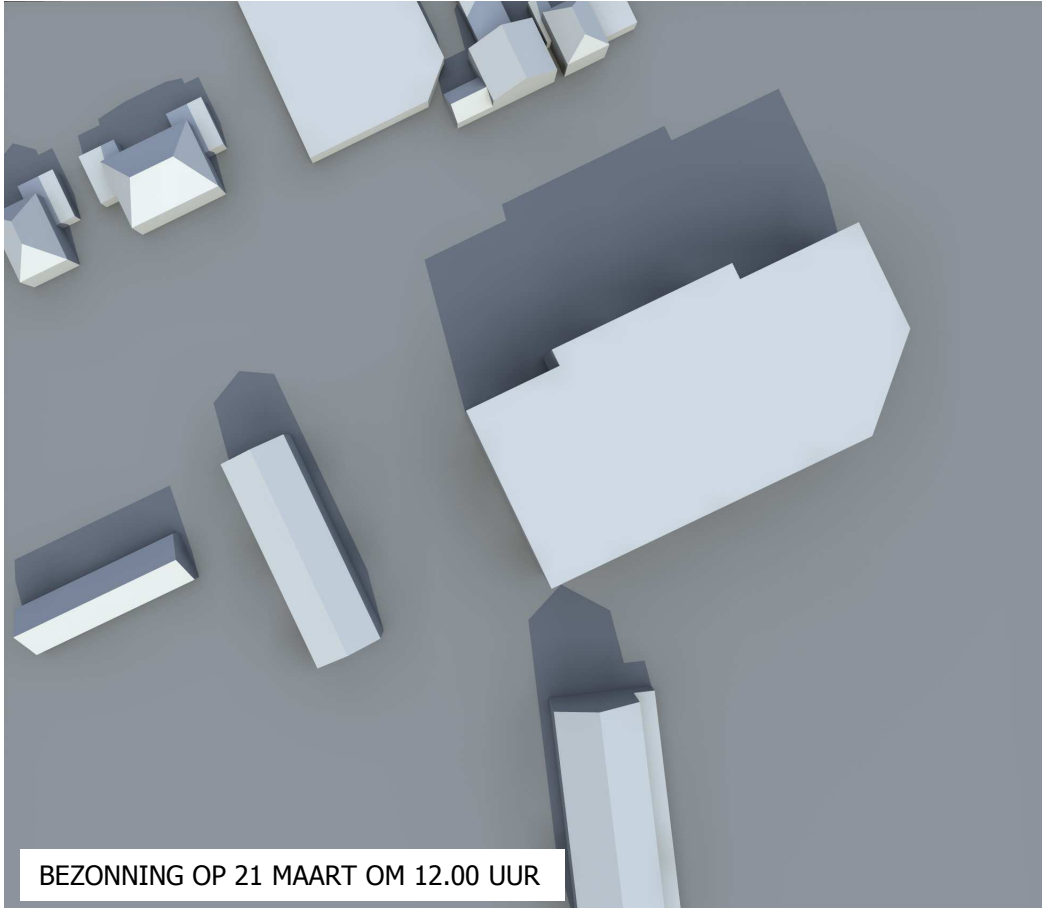


BEZONNING OP 21 SEPTEMBER OM 16.00 UUR

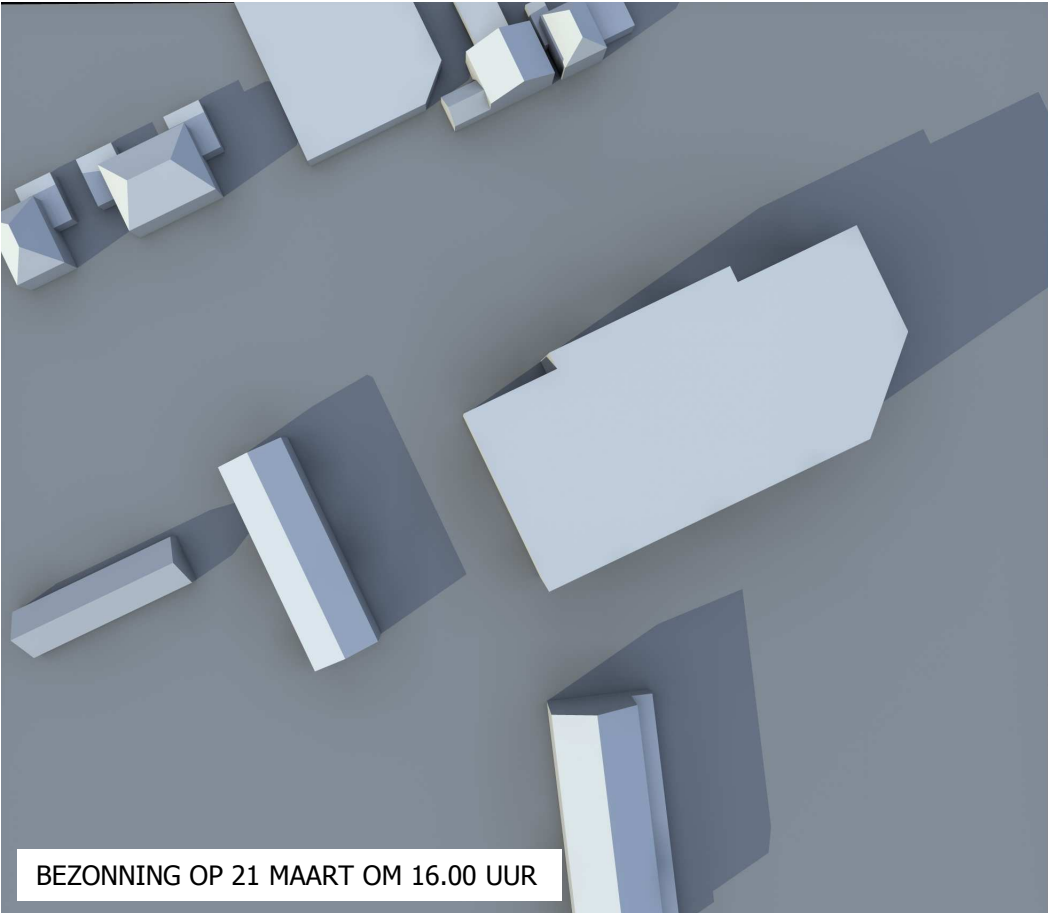
**NIEUWE SITUATIE:**



**NIEUWE SITUATIE:**

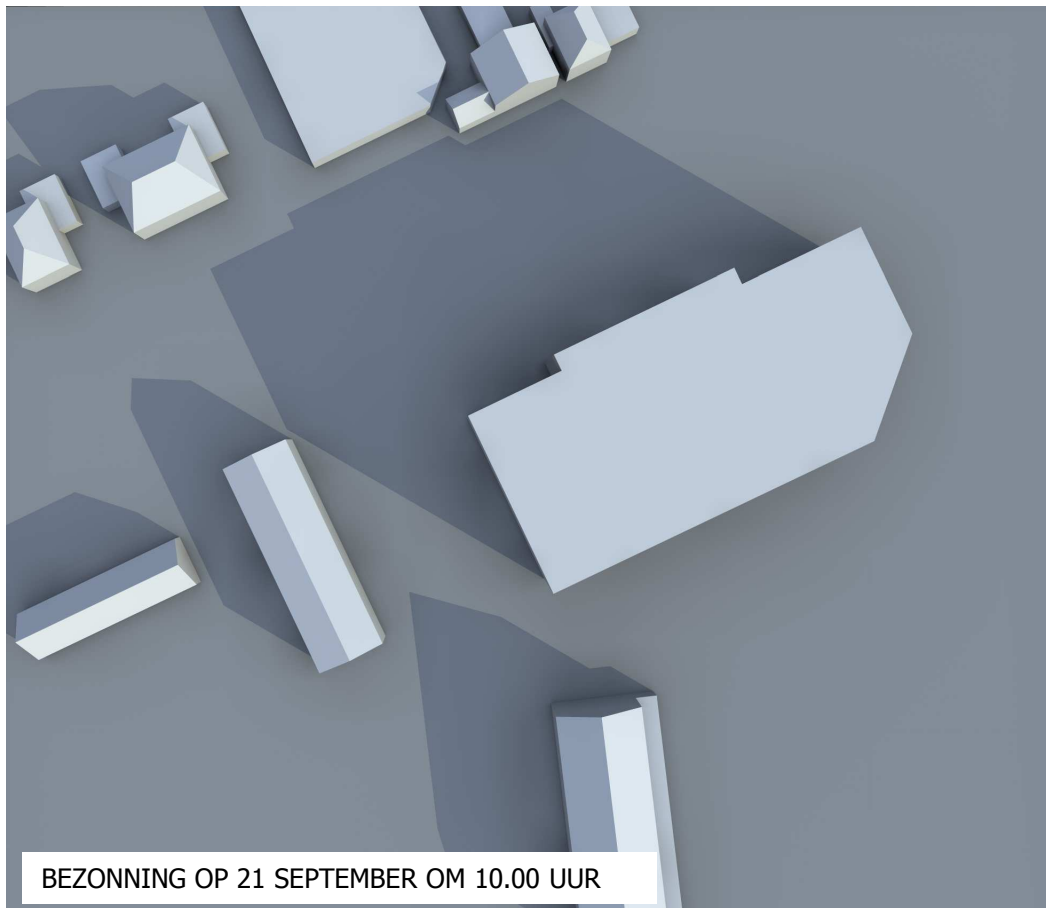
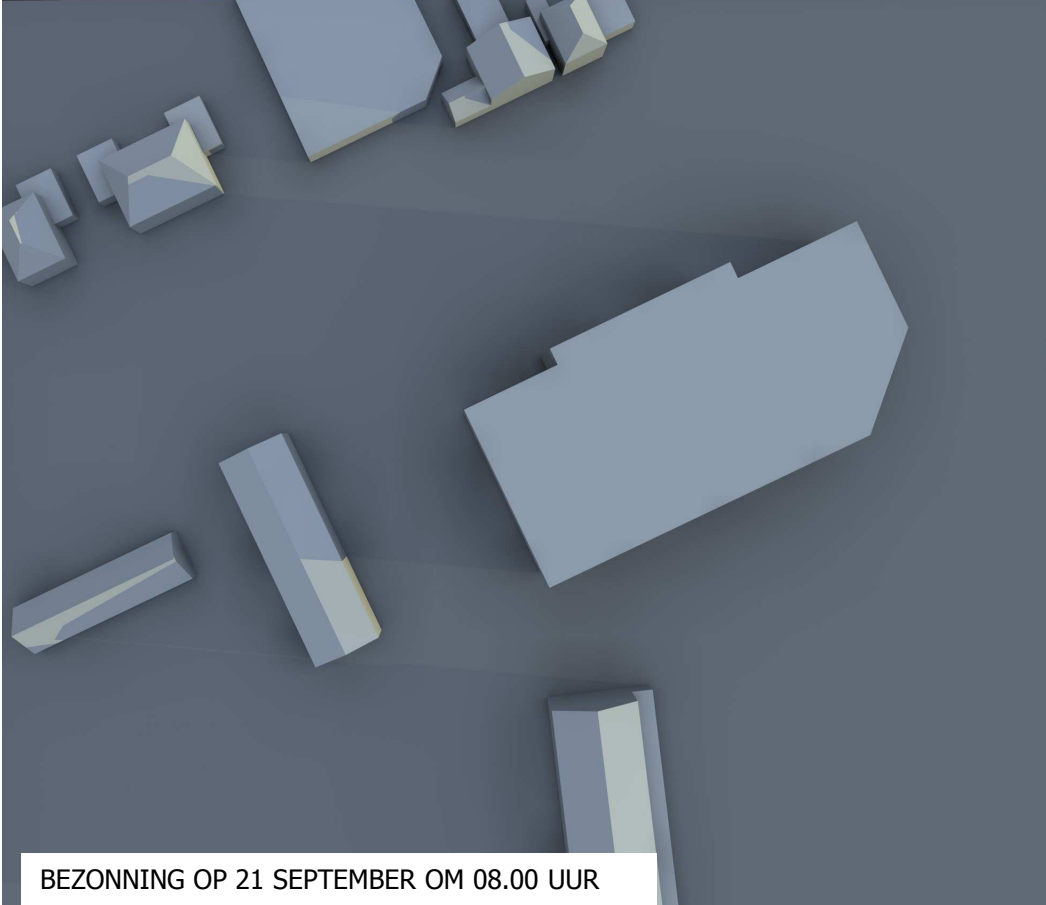


**NIEUWE SITUATIE:**



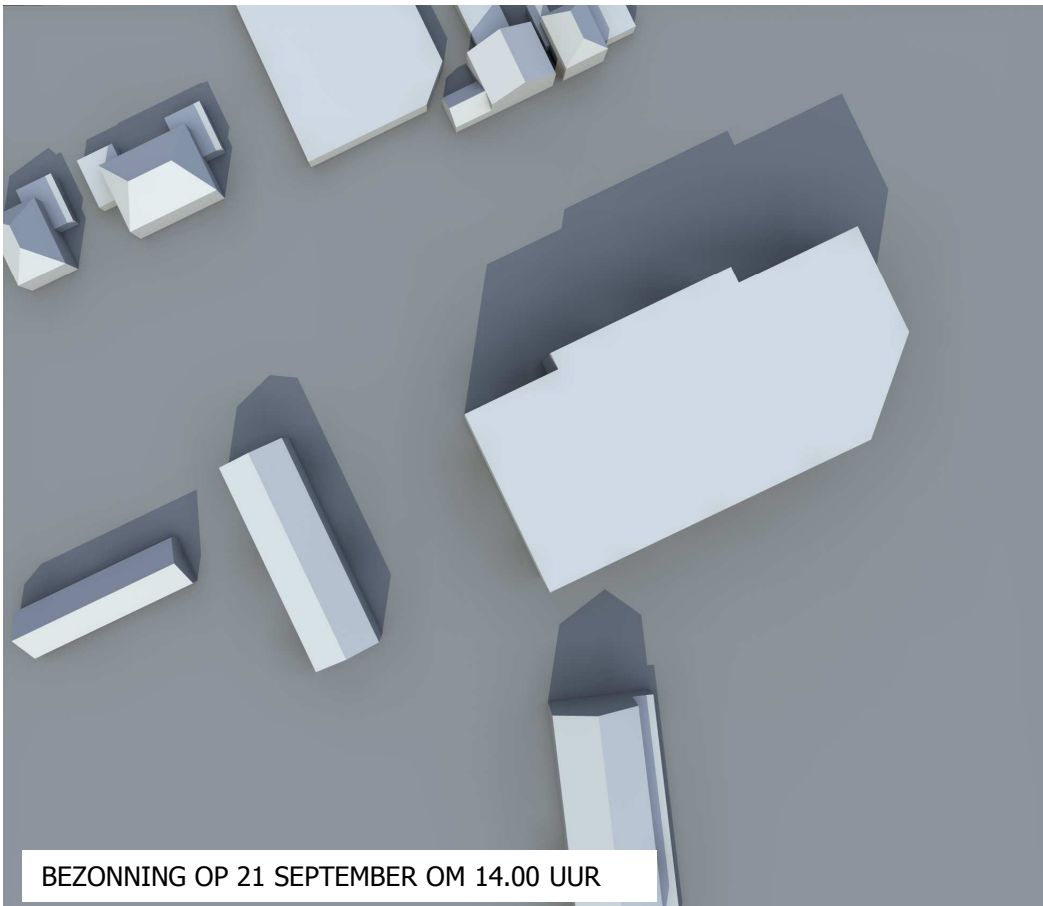
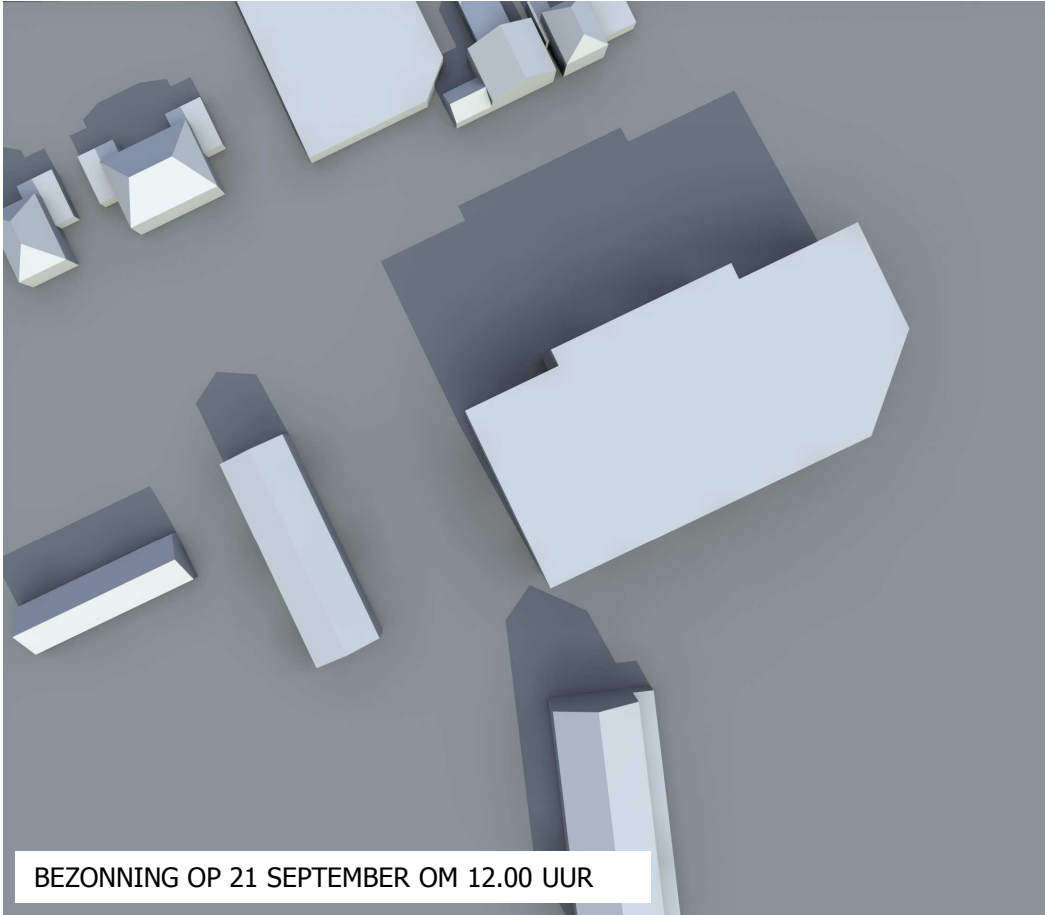
BEZONNING OP 21 MAART OM 16.00 UUR

**NIEUWE SITUATIE:**

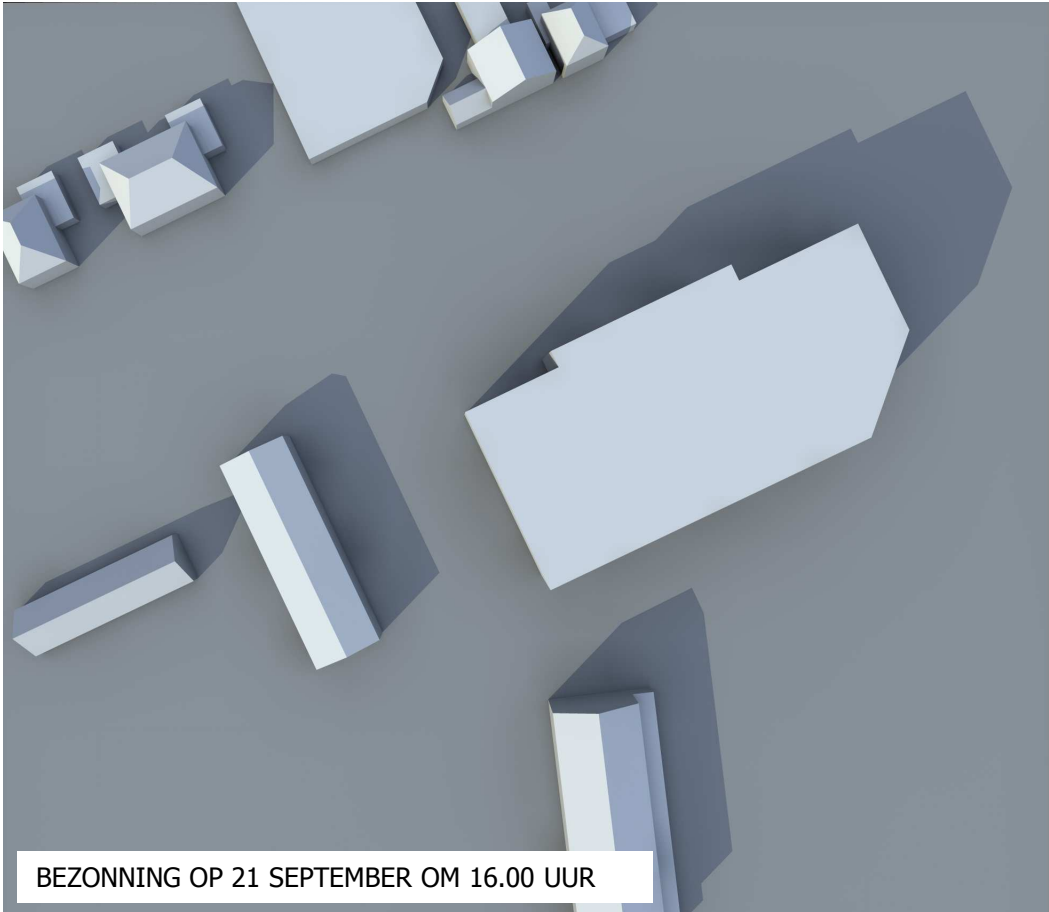




**NIEUWE SITUATIE:**



**NIEUWE SITUATIE:**



BEZONNING OP 21 SEPTEMBER OM 16.00 UUR