

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11

Het ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' van de gemeente Hengelo is op 17 juni 2014 gepubliceerd voor een inzagetermijn van 18 juni 2014 tot en met 29 juli 2014.

Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is prematuur ingediend. In deze Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien.

Eén zienswijze is prematuur ingediend door:

1. I. Noltes, Suze Robertsonstraat 14, 7556 JR Hengelo

Zienswijzen zijn gedurende de terinzagelegging ingediend door:

2. G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo
3. Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo (twee maal)
4. A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo
5. E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3, 7556PL Hengelo
6. N. Kors, Achterhoeksedwarweg 9, 7556 BX Hengelo
7. P. van der Woning, Dijksweg 25, 7556KA Hengelo

| | | |
|--|--|---|
| 1. | I. Noltes Suze Robertsonstraat 14 7556 JR Hengelo Ingekomen 17-06-2014, 1025198 (prematuur) | |
| a. | Heeft bezwaar tegen het toevoegen van extra woningen. Heeft de woning ooit gekocht met het ook op de rustige ligging ervan. Is eigenaar van een kinderspeelparadijs en wil graag een rustige woonomgeving. Voor de aankoop heeft de gemeente hem verzekerd dat de locatie ook rustig zou blijven. Sinds de aankoop van de woning is echter Medaillon ontwikkeld waarbij de rustige woonomgeving verdween. Mede doordat ook de bouw van een grote school in de wijk mogelijk is gemaakt. Daarnaast ook doordat een soort pad is ontstaan langs de woning. Ziet zich opnieuw geconfronteerd met gewijzigde plannen waardoor de wijk nog drukker en rumoeriger wordt. | Het bestaande bestemmingsplan Medaillon laat al een invulling van het gebied toe met woningbouw. Dat er dus woningen worden gebouwd, is al een aantal jaren een gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een invulling van het gebied te faciliteren met kleinere kavels en derhalve een hoger aantal woningen. Het gaat daarbij om woningen die voor autoverkeer niet ontsloten worden via een weg die langs het perceel van indiener loopt. Eventuele hinder zal indiener derhalve alleen kunnen ondervinden van langzaam verkeer. Het is verder aannemelijk dat het toevoegen van 1 woning in deelgebied 10 voor de woonsituatie van indiener niet uitmaakt, gelet op de ligging ten opzichte van zijn perceel en de hemelsbrede afstand van ongeveer 140 meter van de woning van indiener tot de nog in te vullen ruimte in deelgebied 10. De afstand van de woning van indiener tot deelgebied 11 bedraagt minimaal zo'n 50 meter. Dat er in deelgebied 11 een 11-tal woningen worden gerealiseerd in plaats van 6 zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal langzaam verkeersbewegingen langs zijn huis. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden over een te hoge verdichting wordt het plan aangepast zodat in deelgebied 11 niet 8 woningen worden toegevoegd, maar 5. |
| Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. | | |
| | | |

| | | |
|----|--|--|
| 2. | G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo Ingekomen 20-06-2014, 1021014 | |
| a. | <p>In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Geeft aan dat zowel indiener zelf alsook de naastgelegen scouting erg veel last hebben van wateroverlast na hevige regenval. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Verzoekt om wijziging van de bijlage. Tevens wordt aangegeven dat de doorstroming van de watergangen in de nabijheid van het gebied niet voldoende is door een slechte ligging van een drietal duikers en onvoldoende onderhoud van de watergangen.</p> | <p>De wateroverlast die indiener ondervindt, betreft overlast na forse regenval als gevolg van het niet voldoende afvoeren van regenwater door de sloten die aan de westzijde van de Achterhoekseweg gelegen zijn. Het gaat daarbij niet om grondwateroverlast. Van grondwateroverlast is sprake als de grondwaterstanden structureel te hoog zijn voor de functie van een gebied. De eigenaar is primair verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein. Van hem mag worden verwacht dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden. Te denken valt aan de aanleg van drainage. In de situatie van indiener gaat het echter om problemen na forse regenval. Indien deze problemen veroorzaakt vanwege storende lagen in de bodem, kan indiener overwegen deze lagen te doorbreken om de infiltratie te verbeteren.</p> <p>De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein en biedt particulieren de mogelijkheid zich te ontdoen van grondwater, voor zover deze daartoe geen andere mogelijkheden hebben. Deze ontwateringsmiddelen (sloten) zijn aanwezig langs de Achterhoekseweg en sluiten aan op een watergang welke in beheer en onderhoud is bij het waterschap Vechtstromen. De watergangen van de gemeente en het waterschap worden periodiek opgeschoond. Volgens indiener is dit echter onvoldoende. Omdat zowel het perceel als de betrokken watergangen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 liggen, heeft de zienswijze van indiener geen consequentie voor het bestemmingsplan. Het gaat immers alleen om veronderstelde overlast na forse regenval. Dit zien wij niet als structurele wateroverlast waardoor ons insziens de bijlage niet gewijzigd hoeft te worden. Het signaal dat er sprake is van onvoldoende onderhoud zal intern wel worden doorgezet naar de betrokken afdeling.</p> <p>Indiener geeft aan dat de wateroverlast is toegenomen sinds Medaillon gebouwd is. Voor Medaillon geldt dat er sprake is van een waterscheiding. Het deel ten noorden van de Oosterbosweg watert vertraagd af op de Houtmaatleiding en het deel ten zuiden van de genoemde weg watert vertraagd via wadi's af op de waterloop 15-04-01 van het Waterschap. De wadi's hebben een bergend vermogen van 40mm en dat betekent dat de afvoer van het zuidelijke deel van Medaillon niet meer is dan de afvoer bij het oorspronkelijke agrarische gebruik. Ons insziens is de waterhuishoudkundige situatie met de aanleg</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | van Medaillon dan ook niet verslechterd. |
| Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. | | |
| 3. | Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo Ingekomen 03-07-2014, 1024162 Ingekomen 21-07-2014, 1026391 | |
| a. | In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Op het scoutingterrein is het vaak dermate drassig dat het gras niet gemaaid kan worden. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Is van mening dat de gemeente eerst gedegen onderzoek moet doen naar de waterhuishouding in het plangebied en dan zeker ook naar de wateroverlast op het scoutingterrein. Vervolgens dient er een inzichtelijke en overzichtelijke totaaloplossing te worden gemaakt welke gerealiseerd kan worden voor vaststelling van het bestemmingsplan. | Zie reactie onder 2a. Ten aanzien van het onderzoek naar de wateroverlast op het scoutingterrein; dit terrein maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11. Voor de waterhuishouding in het plangebied is in het verleden al een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Er heeft dus al gedegen onderzoek plaatsgevonden. |
| b. | Verwacht moeilijkheden door de verruiming van de woningaantallen, gelet op de overlast die toekomstige bewoners kunnen ondervinden van de scouting. Geeft daarnaast aan dat een verruiming van de woningaantallen een mogelijk conflict gaat opleveren met het verhuur van de blokhut alsmede ook de wens tot het verruimen van de gebruiksmogelijkheden met meer commerciële doeleinden zoals o.a. kinderopvang. Geeft aan dat de gemeente in het recente verleden (10 maart 2011) ook al heeft aangegeven aan deze verruiming mee te willen werken. | Niet het aantal woningen is relevant voor de mogelijke overlast maar met name de aard en omvang van de activiteiten in relatie met de afstand tot woningen. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om dichterbij het scoutingterrein te bouwen dan op grond van het vigerende plan al mogelijk is. Wij verwachten daarom niet dat toekomstige bewoners meer overlast zullen ondervinden doordat het aantal woningen toeneemt. Indiener geeft verder aan dat er een wens bestaat om de gebruiksmogelijkheden te verruimen en dat de gemeente heeft aangegeven hieraan te willen meewerken. In 2011 heeft indiener gevraagd wat de mogelijkheden zijn om het pand te benutten voor dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op 10 maart 2011 (inmiddels 3,5 jaar geleden) heeft indiener van een ambtenaar een mail ontvangen dat de vraag is voorgelegd aan het coördinatieoverleg en dat men medewerking destijds in principe wenselijk vond. De vraag van indiener heeft echter nooit een concreet initiatief of een bestuurlijk besluit geleid. Indiener zou hiervoor moeten verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan, zoals in de bewuste mail ook is vermeld. Een verzoek van indiener is echter tot op heden niet ontvangen. Destijds is overigens alleen het gebruik t.b.v. dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt beoordeeld. Gebruik t.b.v. kinderopvang, zoals indiener nu aangeeft, is nooit beoordeeld. Aangezien formele besluitvorming omtrent de verruiming nooit heeft plaatsgevonden, heeft het scoutingpand nog altijd 'slechts' het toegestane gebruik t.b.v. |

| | | |
|--|---|--|
| | | scouting en zal het als zodanig ook beoordeeld moeten worden. |
| c. | Verzoekt om bij de verkoop van de kavels reeds informatie te verstrekken t.a.v. de activiteiten van de scouting. | In de gemeentelijke verkoopfolder wordt niet op voorhand uitgebreid vermeld wat de activiteiten van de scouting zijn. De scouting met zijn activiteiten is reeds gevestigd aan de rand van het projectgebied en maakt geen deel uit van het plangebied. Bij vragen van de optant kopers kunnen de activiteiten altijd mondeling worden toegelicht. |
| d. | Verneemt graag òf, en zo ja, op welke wijze de gemeente rekening heeft gehouden met de nabijheid van het scoutinggebouw ten opzichte van de toe te voegen woningen. Vraagt daarbij ook of de gemeente daarbij ook onderzoek heeft gedaan naar de hinder als gevolg van huidige en geplande toekomstige activiteiten (dagbesteding / kinderopvang) en wat de uitkomsten zijn van dat onderzoek. Mocht dat onderzoek niet zijn gedaan, verzoekt men of dat alsnog uitgevoerd kan worden. Indien blijkt dat de woningen beperkingen inhouden voor de scoutinggroep of voor een kinderdagverblijf, verzoekt men de planwijziging niet door te zetten of, via een voorwaardelijke verplichting, te verzekeren dat geluidwerende voorzieningen worden aangelegd. Zonder deze maatregelen zou ter hoogte van de woningen geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. | Er is geen (akoestisch) onderzoek uitgevoerd. De scoutingactiviteiten vallen niet onder de wet milieubeheer. Er geldt daarom geen vergunning- of meldingsplicht met (geluid)voorwaarden waaraan getoetst kan worden. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen is de systematiek van milieuzonering toegepast. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kan overlast worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor het beoordelen van de gewenste afstand is gebruik gemaakt van de uitgave bedrijven en milieuzonering. In deze uitgave zijn voor diverse bedrijven en milieubelastende functies richtafstanden gegeven voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Indien de grootste afstand behorend bij een bepaalde activiteit in acht wordt genomen is de kans op overlast gering. Eén en ander is verder uitgewerkt in de milieuaspectenstudie. Ten aanzien van de wens van indiener om de blokhuut te gebruiken voor andere doeleinden dan ten behoeve van scouting, wordt verwezen naar de reactie onder 4b. |
| e. | Geeft aan te verwachten schade te lijden door het bestemmingsplan. | Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro. |
| Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. | | |
| 4. | A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo Ingekomen 10-07-2014, 1025096 | |
| a. | Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van: | |
| | 1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in de noodzaak voor deze verhoging. Ten aanzien van de genoemde economische crisis; ondanks het economisch klimaat heeft de gemeente grondprijzen verhoogd en de crisis is op dit moment ook op zijn retour. De aanpassing betekent ook een verdubbeling van de verkeersbewegingen op de Willem de Kooningstraat. Door de | Vanwege de economische en vastgoedcrisis stagneren en vertragen veel plannen. De nieuwe realiteit vraagt om meer flexibele bestemmingsplannen om adequaat te kunnen reageren op woonwensen van belangstellenden waarbij tegelijkertijd de gemeente, initiatiefnemers en bewoners voldoende zekerheid wordt geboden. Woonwensen veranderen door de vergrijzing. Mensen worden ouder, blijven langer alleen wonen en toch wordt van ze verwacht dat ze zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Comfort en |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>verdubbeling ontstaat een probleem t.a.v. geluidsoverlast en inkijk van passanten. De gebruikswaarde van de zijtuin wordt hierdoor sterk verminderd.</p> <p>De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei.</p> <p>Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen en hun bouwvlak uit te breiden tot op 5 meter van de perceelsgrens.</p> | <p>veiligheid in de woning en de mogelijkheid van een gezamenlijke woonvoorziening kunnen dan erg belangrijk zijn.</p> <p>Door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden kan er minder geld geleend worden. Er is zichtbaar meer vraag naar kleinere kavels in Hengelo.</p> <p>Om in te spelen op deze trends is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld met daarin een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende plan. Het maximale woningaantal is opgehoogd en daardoor kunnen er kleinere kavels worden uitgegeven. Hoewel hierdoor sprake kan zijn van een verdere verdichting ten opzichte van het geldende plan is de gemeente van mening dat de ruimtelijke kwaliteit in deelgebied 10 en 11 gewaarborgd blijft.</p> <p>Daarnaast wordt in deelgebied 11 de mogelijkheid geboden om een kleine groep mensen samen te laten bouwen. In het beleid noemen we dit ook wel CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De plek leent zich goed voor één of enkele woongebouw(en) aan een gezamenlijk erf. Binnen het gebouw kunnen ook meerdere wooneenheden en een gemeenschappelijke woonvoorziening worden gerealiseerd.</p> <p>Om tegemoet te komen aan het bezwaar over de ruimtelijke verdichting van het Medaillon is het maximale woningaantal voor het deelgebiedje voor het beoogde CPO(deelgebied 11) teruggebracht van 6 naar 3 woningen. Los van de eventuele invulling van het perceel met een CPO biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om het perceel ook in zijn geheel te verkopen en er maximaal 3 woningen te bouwen op vrijliggende kavels.</p> <p>De grondprijzen voor kavels tot 1.000 m² is niet gewijzigd sinds 2010 en van de kavels boven de 1.000 m² niet sinds 2011. Dat betekent dat de prijzen al ruim 3 tot 4 jaar niet verhoogd zijn. De reden van verhoging voor 2010-2011 zijn de gemaakte afspraken met onze ontwikkelpartner in Medaillon. In 2012 is deze samenwerking voor Medaillon beëindigd en zijn de prijzen niet verder gestegen.</p> <p>De stagnatie van verkoop van onroerende zaken is zeker een gegeven van de crisis; de verkoop en vraag van onze klanten is voornamelijk naar (goedkopere) kleinere kavels.</p> <p>Het is de keuze van indiener om geen tuinafscheiding zoals een schutting of haag te plaatsen. De verkeersbewegingen zijn tot nu toe minimaal, omdat er helemaal nog woningen gebouwd zijn. Dat er echter woningen zouden komen was bekend.</p> <p>Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro. Ten aanzien van de verkeersbewegingen; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag. Ten aanzien van het verzoek om uitbreiding van het bouwvlak van indiener, kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om het verzoek niet te honoreren.</p> |
| | <p>2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dichter tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouw van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.</p> | <p>Zowel sfeergebied De Landerijen (deelgebied 10) als het sfeergebied Het buitenleven (deelgebied 11) is van toepassing op dit bestemmingsplan. In beide deelgebieden is sprake van vrijstaande bebouwing op kavels. De architectuur is een van ingetogen statigheid die zich voegt naar de landelijke omgeving (deelgebied 10). Het buitenleven (deelgebied 11) beoogt een vermenging van de open ruimte en landelijke opzet met een diverse statige architectuur. Volgens het BKP wordt geen boerderijachtige sfeer nagestreefd. Een vrije plaatsing op een kavel wordt in de werkelijkheid niet gehaald. Om veiligheids- en privacy redenen wordt er een fysieke scheiding tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse erfgronden met bijgebouwen en hek- en schuttingen gerealiseerd. Alleen bij echt grote kavels vanaf 2000 m2 en meer is soms sprake van een vrije plaatsing, maar ook hier wordt vrije plaatsing door uitdeinende bebouwing nog vaak teniet gedaan. Deze bijgebouwen en schuttingen zijn vaak vergunningsvrij. Door meer woonprogramma in het hoofdgebouw toe te staan kan de behoefte aan bijgebouwen worden teruggebracht, wat de openheid nog te goede komt. De bouwplannen in Medaillon wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Medaillon. Als de wijk is gerealiseerd dan wordt de welstandsnota van kracht en zijn voor Medaillon de gebiedscriteria Parkbuurten van toepassing. De bouwstijlen in Parkbuurten variëren sterk. De gebouwen bestaan veelal uit twee lagen met een kap, dan wel een laag met een kap of plat dak. Dat laatste is Medaillon uitgesloten.</p> |
| | <p>3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.</p> | <p>Volgens indiener ligt in deelgebied 11c niet eenduidig vast wat er gebouwd mag worden en wat de maatvoering daarvan is. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een maximale maatvoering opgenomen ten aanzien van het vastleggen van de maximale goot- en bouwhoogten. Deze is, zoals indiener verzoekt, niet ruimer en zelfs identiek als de maatvoering welke is opgenomen ten aanzien van de woonbebouwing welke noordelijk ervan is gelegen, te weten een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan ook in een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor dit gebied.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>Indiener verzoekt om een definitie van het begrip 'aaneengesloten bebouwing', maar dit begrip komt niet voor in de regels. Wat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd uitgesloten" staat eenduidig in de regels. Hier zijn namelijk uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan. Van deze bebouwingstypologieën zijn wel begripsbepalingen opgenomen in artikel 1 van de regels, uitgezonderd 'gestapelde woning'. Wat hieronder wordt verstaan, is niet vermeld in de begripsbepalingen. Om onduidelijkheid te voorkomen, zal dit begrip worden toegevoegd.</p> |
| b. | <p>Verder stelt de gemeente dat het ontwerpbestemmingsplan economisch onderbouwd is, maar dat stelden ze ook voor het nu geldende plan. Vraagt zich af waarom dat nu niet meer geldig is en wat dan de noodzaak is om het plan te wijzigen.</p> | <p>In de economische uitvoerbaarheidsparagraaf is het volgende geschreven: Door ontbinding van de samenwerking met Dura Vermeer en door de verslechtering van de economie, is er nog eens kritisch gekeken naar de vrije kavels van de Gemeente Hengelo in het plan Medaillon en naar het onderliggende bestemmingsplan. De vraag vanuit de markt geeft aan dat er wel behoefte is aan bouwkavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen (zie de recente verkopen). Voor het realiseren van kleinere kavels en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook de afmetingen van nok- en goothoogtes zijn meer van deze tijd en gewenst in dit project.</p> <p>Het komt er dus op neer dat we geen verplichtingen meer hebben naar onze toenmalige ontwikkelpartner en dat de tijd op het gebied van gewijzigde inzichten en crisis ons ingehaald heeft.</p> |
| c. | <p>Refererend aan het Twents woningmarkt onderzoek wordt gevraagd wat de cijfers zijn uit deze onderzoeken en waaruit blijkt dat er nu behoefte is aan meer woningen dan bij het opstellen van het huidige plan in 2008.</p> | <p>Zie ook reactie onder 4a1. Het gaat om de behoefte aan kleinere kavels waardoor het woningaantal binnen het plan kan toenemen. Bovendien gaat het om ander type woningen bijv. woningen met een gemeenschappelijke voorziening die in CPO wordt ontwikkeld. Er is op stedelijk niveau geen toenemende woningbehoefte want de huishoudensontwikkeling neemt de komende jaren steeds verder af. Er is door de crisis en de vergrijzing wel behoefte aan kavels en ander type woningen en daar wil de gemeente de huidige woningbouwplannen zoveel mogelijk op aanpassen. Zo ook in het Medaillon.</p> |
| <p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regels <ul style="list-style-type: none"> ◦ Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bouwgrens ter plaatse van de Klaas Berninkstraat 1 wordt aan de zijde van de Willem de Kooningstraat wordt 5 meter in de richting van de laatstgenoemde weg verschoven. | | |
| 5. | <p>E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3 7556PL Hengelo Ingekomen 11-07-2014, 1026313</p> | |
| a. | <p>Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg</p> | |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| | <p>van:</p> <p>1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in de noodzaak voor deze verhoging. De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei. Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen of slechts een zeer beperkt aantal.</p> | Zie reactie onder 4a1 |
| | <p>2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dichter tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouw van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.</p> | Zie reactie onder 4a2 |
| | <p>3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.</p> | Zie reactie onder 4a3 |
| <p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regels <ul style="list-style-type: none"> ◦ Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding <ul style="list-style-type: none"> ◦ Maximum aantal woningen voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3. | | |

| | | |
|----|--|---|
| 6. | Dhr. N. Kors Achterhoeksedwarsweg 9 7556BX Hengelo Ingekomen 21-07-2014, 1026596 | |
| a. | De bestemmingsplanherziening heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening, maar is uitsluitend gebaseerd op economische motieven. De gemeente treedt hierbij op als private partij in haar publieke functie en dat is wettelijk verboden. | De aanleiding tot het herzien van het bestemmingsplan bestaat niet alleen uit economische motieven. Een andere reden om het bestemmingsplan te herzien, is de wens om de wijk Medaillon aan de zuidzijde af te ronden. Op dit moment zijn er bijvoorbeeld nog enkele bouwwegen in de wijk aanwezig, wat leidt tot klachten van bewoners. Deze bouwwegen worden pas definitief gemaakt, als de woningen in de wijk ook allemaal zijn gebouwd en er niet langer bouwverkeer over de wegen hoeft te rijden. In tegenstelling tot wat indiener stelt, is het herzien van een bestemmingsplan op grond van voornoemde redenen, wel degelijk toegestaan. Dat er mede een economische reden is om het bestemmingsplan te herzien en dat de gemeente eigenaar is van de grond in het plangebied, doet geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Het enige criterium dat daarvoor geldt, is de zogeheten goede ruimtelijke ordening. |
| b. | Het ontwerpbestemmingsplan betekent een duidelijke verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van: | |
| | 1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft geen inzicht in de noodzaak tot verruiming van de mogelijkheden. De infrastructuur en verkeersbewegingen zijn niet berekend op een toevoeging van een achttal woningen. Dit mede gelet op de parkeer situatie. | Zie reactie onder 4a1. Ten aanzien van het parkeren; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag. De huidige infrastructuur kan de toename makkelijk opvangen. Het plan moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien. |
| | 2. De sfeer in het gebied gaat verloren doordat de maatvoering verruimd wordt. Verwijst naar een pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg als voorbeeld van een woning die niet past in de omgeving. De afgenomen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 naar 5 meter) doet afbreuk aan de beoogde openheid van het gebied. De eis in het BKP om de bebouwing zo centraal mogelijk te situeren op de kavels biedt geen enkele garantie tot openheid / landerijen. | Zie reactie onder 4a2 De pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg valt zowel buiten het plangebied alsook buiten het Medaillon, waardoor de voor het Medaillon gewenste sfeer niet van toepassing is op die woning. Hierdoor is het niet mogelijk om de woningen te vergelijken. |
| | 3. Het CPO is onvoldoende begrensd. De veronderstelde onverkoopbaarheid van de kavels leidt ertoe dat de gemeente kwaliteit overboord zet om meer van hetzelfde te laten bouwen. | Zie reactie onder 4a3 |
| | 4. Daarnaast kan de verkoopbaarheid ook gestimuleerd worden door de grondprijzen | Uiteraard is er meerdere malen gekeken naar de grondprijzen van de kavels van de Gemeente |

| | | |
|--|---|---|
| | fiks te laten dalen. | Hengelo. Om diverse redenen is er voor gekozen de grondprijs te bevriezen en niet te wijzigen. Hierbij valt te denken aan de geplande opbrengsten voor Medaillon. Ook is de verkoop in Medaillon niet geheel gestopt; kleinere kavels worden tegen deze prijzen wel verkocht. Maar ook tijdelijke prijsverlagingen leveren gemeentebreed niet meer verkopen op. De verkoopprijs van de kavels is niet de enige reden van de stagnatie op de woningmarkt (bank, werk, verkoop eigen woning...). En prijsverlaging voor alleen Medaillon geeft een precedentwerking voor de overige kavels in de Gemeente Hengelo. De verlaging van de grondprijs van de kavels in Medaillon is zoals gebleken geen stimulans en ook geen juiste oplossing. |
| | 5. De gemeente stelt zich op als vastgoedhandelaar wat het gevoel geeft dat de belangen niet goed bewaakt worden; | De gemeente stelt zich in deze niet op als vastgoedhandelaar, maar weegt alle belangen die bij het bestemmingsplan spelen zorgvuldig af; ook die van indiener. Daarbij handelt de gemeente in het algemeen belang zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. |
| Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. | | |
| 7. | P. van der Woning Dijksweg 25 7556KA Hengelo Ingekomen 21-07-2014, 1026596 | |
| a. | De toelichting stelt dat het wenselijk is om in deelgebied 10 een extra woning te realiseren, maar die extra woning is nu al gerealiseerd. | De genoemde extra woning is nog niet gerealiseerd. In deelgebied 10 mogen namelijk op grond van het bestemmingsplan Medaillon in totaal 7 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er slechts 6 woningen gebouwd. Om op het resterende (braakliggende) terrein twee woningen te kunnen bouwen, wordt het bestemmingsplan herzien. |
| b. | Het ontwerpbestemmingsplan maakt verder een toevoeging van 8 woningen mogelijk in deelgebied 11. Indiener heeft in 2008 en in 2011 verzocht om een extra bouwkaavel op zijn perceel aan de Dijksweg, maar dit is twee maal afgewezen omdat verdichting op die plek niet wenselijk werd geacht. Nu wordt verdichting in de deelgebieden 10 en 11 wel wenselijk geacht. Indiener stelt dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en verzoekt wederom om alsnog medewerking te verlenen aan het oprichten van de genoemde extra bouwmogelijkheid op zijn kavel. | Indiener stelt dat er bij het toestaan van verdichting in de deelgebieden 10 en 11 van Medaillon sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit omdat in het verleden zijn aanvraag voor een extra bouwkaavel achterop zijn perceel is geweigerd. De locatie van de extra bouwkaavel van indiener ligt achter een reeds bestaande woningen op 300 meter afstand van deelgebied 10 en ruim 400 meter afstand van deelgebied 11. Er is derhalve geen sprake van een onderlinge relatie tussen de twee ontwikkelingen. De kavel van indiener ligt buiten het plangebied en kan in die procedure ook niet worden meegenomen. Daarom zal, buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 om, het verzoek van indiener worden afgewogen. |
| Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. | | |

Hengelo, 18-09-2014