

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Wielewaalstraat/Beethovenlaan

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Wielewaalstraat/Beethovenlaan van 29 mei t/m 9 juli 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- 1. Tandartspraktijk Beethovenlaan, Beethovenlaan 32, 7557 BD Hengelo;**
- 2. Jan Stoll, namens de bewoners Wielewaalstraat 15, Paganinistraat 11, 7557 EM, Hengelo;**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

Tandartspraktijk Beethovenlaan, Beethovenlaan 32, 7557 BD Hengelo;

1. Appellant geeft aan dat de grens van het bebouwingsoppervlak (de rooilijn) zo dicht aan de Beethovenlaan ligt, dat het pand van appellant weg valt achter het nieuw te bouwen pand. Appellant verzoekt om de bebouwing niet zo dicht grenzend aan de Beethovenlaan te bouwen en de rooilijn terug te brengen.
2. Appellant geeft aan dat de grens van het bebouwingsoppervlak aan de noordkant slechts 3 meter bedraagt (tussen het nieuwe pand en het pand van appellant). Hierdoor wordt zon, daglicht en uitzicht weggenomen. Appellant verzoekt deze afstand te beperken tot minimaal 8 meter.
3. Appellant is van mening dat de maximale hoogte van het nieuw te bouwen pand, het pand van appellant totaal 'in de schaduw' komt te staan. Tevens vindt appellant de hoogte onacceptabel ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen in hetzelfde plan. Appellant verzoekt dan ook om de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwlaag. Appellant geeft aan dat zijn pand niet meer herkenbaar zal zijn, met name voor patiënten die tijdens avond- en weekenddiensten bezoeken zal het pand moeilijk te vinden zijn.
4. Appellant is van mening dat voor een pand met zoveel appartementen en culturele ruimten deze locatie totaal ongeschikt is.
5. Appellant wil benadrukken dat er in de tijd van de bouw van appellant zijn praktijk strenge bepalingen zijn opgelegd. De daklijn moest bijvoorbeeld aangepast congruent lopen aan het dak van de kerk. Appellant vindt dat het niet zo kan zijn dat in het nieuwe plan het bebouwingsoppervlak vele malen groter is en de bouwhoogte 3 maal zo groot wordt.
6. Appellant stelt bij het ongewijzigd vaststellen van het plan een planschade verzoek te willen indienen.

Reactie

1. De rooilijn voor het te realiseren complex ligt op dezelfde lijn als de rooilijn van de panden aan de Beethovenlaan 32 (pand van appellant), 30 en 28. Het pand van appellant is echter niet in de rooilijn gebouwd. De rooilijn blijft hetzelfde als de rooilijn in het bestemmingsplan 'Vooroorlogse wijken' en zal in het nieuwe bestemmingsplan niet worden gewijzigd.
2. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is in overleg met de ontwikkelaar aangepast. Het bouwvlak (bebouwingsgrens), ter plaatse van het perceel van appellant, zal twee meter worden opgeschoven. Hiermee is de afstand van het gebouw van appellant en het bouwvlak van het nieuwe plan vergroot naar circa 4 meter.
Niet ter discussie staat dat door het nieuw te bouwen pand het uitzicht en de mate van daglicht ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden zal verminderen. Echter bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het afnemen van het daglicht en het uitzicht zal geen onevenredige beperkingen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van appellant.
3. Naast het perceel van appellant heeft in het verleden een kerk gestaan. Deze kerk gaf niet alleen betekenis aan deze locatie, maar ook aan de bredere omgeving. Met een hogere bebouwing langs de Beethovenlaan, een accent aan de zijde van de Bergweg wordt opnieuw betekenis gegeven aan dit belangrijke punt in de stad. Op deze locatie, nabij een splitsing van wegen, is deze hoogte als stedenbouwkundig accent niet alleen aanvaardbaar maar ook wenselijk. Samen met de hogere bebouwing (18 meter) aan de Bergweg wordt een interessante doorkijk richting de Wielewaalstraat nagestreefd.

De nieuwe bouwhoogte aan de zijde van het pand van appelland bedraagt 12 meter, dit is stedenbouwkundig een aanvaardbare hoogte op deze locatie.

De mening van appelland wordt niet gedeeld. De herkenbaarheid van een pand wordt niet bepaald door zijn hoogte. Een uitgesproken vormgegeven pand kan meer opvallen dan een hoger pand.

4. Onduidelijk is waarom appelland de locatie ongeschikt vindt. De mix van verschillende functies sluit goed aan op de al bestaande mix van functies aan de Beethovenlaan.
5. Dat destijds aansluiting is gezocht bij de goothoogte van de kerk is nu niet meer relevant, de kerk is gesloopt en er is een nieuwe situatie ontstaan.
6. Het staat appelland vrij krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college.

Jan Stoll, namens de bewoners Wielewaalstraat 15, Paganinistraat 11, 7557 EM, Hengelo;

1. Appelland geeft aan dat doordat niets is vastgelegd ten aanzien van de rooilijn voor de nieuw te bouwen grondgebonden woningen de aansluiting ontbreekt bij de reeds bestaande bebouwing. De rooilijn zou volgens appelland aansluiting moeten zoeken met de reeds aanwezige bebouwing aan de Elsmarsweg. Appelland geeft aan dat hiermee de privacy van de Wielewaalstraat 15 in het geding is omdat de woningen dicht aan de straat worden gebouwd. De woning aan de Wielewaalstraat 15 heeft een groot raam aan de zijde van de Elsmarsweg. Appelland is van mening dat wanneer er dicht aan de straat nieuwe woningen worden gebouwd met eveneens een groot raam, dit de privacy voor beide panden wordt beperkt. Appelland verzoekt dan ook om de rooilijn van de nieuwe woningen te wijzigen zodat de rooilijn in lijn is met de aanwezige woningen aan de Elsmarsweg.
2. Appelland geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat de scheiding op de parkeerplaats die ingesloten wordt door de Wielewaalstraat/Beethovenlaan en Bergweg in stand moet blijven om sluipverkeer tegen te gaan. Appelland stelt dat 9 parkeerplaatsen bereikbaar zijn vanaf de Wielewaalstraat en 63 parkeerplaatsen vanaf de Bergweg. Appelland geeft met een eigen berekening aan dat het aantal de parkeerbehoefte aan de Wielewaalstraat het aanbod van de parkeerplaatsen in de nieuwe situatie ruimschoots overtreft. Appelland is van mening dat bezoekers niet de parkeerplaats vanaf de bergweg zullen benaderen en verwacht daarom dat bezoeker elders een parkeerplaats gaan zoeken. Appelland is van mening dat door een eenvoudige aanpassing door een eenvoudige aanpassing de parkeerplaatsen door vanaf de Wielewaalstraat de parkeerplaatsen benaderbaar te maken het aantal parkeerplaatsen aanzienlijk uit te breiden. Appelland heeft, ter verduidelijking, een zelfgemaakte schets toegevoegd.
3. Appelland stelt dat momenteel nog geen enkel zicht op herstel van de woningmarkt en het aantrekken van de economie is. Naast de woningen die in de directe omgeving Beethovenlaan te koop/ te huur staan, staan er op zeer korte afstand al geruime tijd twee panden voor maatschappelijke en/ of commerciële activiteiten leeg. Appelland is van mening door op dit moment het aantal panden in de omgeving verder uit te breiden dit alleen maar zal leiden tot handhaving en/of vergroting van de leegstand. Appelland is van mening dat uitstel van het voorliggend plan totdat de economie en woningmarkt weer voldoende is aangetrokken hiervoor de oplossing kan zijn.

Reactie

1. Hetgeen appelland stelt over dat er niets is vastgelegd ten aanzien van de rooilijn is niet juist. Er mag niet voor de aangegeven rooilijn op de verbeelding worden gebouwd. De bebouwing aan de Elsmarsweg volgt een verspringende rooilijn. De rooilijn van de nieuw te bouwen woningen sluit hierop goed aan. De afstand van de rooilijn tot de gevel van de woning van appelland bedraagt circa 14,5 meter. In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken om appelland tegemoet te komen door de rooilijn circa 2 meter naar achteren te plaatsen. Hiermee wordt de afstand van de woning van appelland vergroot tot circa 16,5 meter. Deze afstand is dermate groot dat de privacy voldoende gewaarborgd is. De minimale wettelijke afstand van ramen of andere muuropeningen tot een naburig erf is 2 meter (Burenrecht, Burgerlijk wetboek, boek 5, artikel 50). Hieraan wordt ook ruimschoots voldaan.
2. Huidig openbaar parkeren rond het plangebied. Uit recente visuele verkenningen (april - juni 2013) blijkt de gemiddelde bezettinggraad van het openbaar parkeren langs de Wielewaalstraat en het parkeerterrein iets verder

afgenomen. De al vrij gunstige globale parkeerbalans valt daarmee nog gunstiger uit.

Ervaringen met andere (gecombineerde) woonzorg functies in de stad.

Uit recente ervaringen met andere vergelijkbare woonzorg functies op ander locaties in de stad, blijkt dat de het autobezit en autogebruik onder zorgbewoners vaak toch heel laag is, de daarmee samenhangende en bepaalde parkeernorm iets te hoog is en er dus zelden of nooit sprake is van een parkeerprobleem in de omgeving, direct of indirect veroorzaakt door die functie.

Herkomst van bezoekers (en werknemers)

Appellant stelt in de zienswijze dat de bezoekers 'in eerste instantie vanaf de Wielewaalstraat zijde op zoek gaan naar een parkeerplaats'.

De gemeente deelt deze constatering niet. De wijk Elsbeek kent een wegenstructuur met veel relatief smalle wegen inclusief éénrichtingsverkeer en is ingericht als 30 km/uur zone. Het ligt daarom niet voor de hand dat bezoekers vanuit voedingsgebied en windrichtingen West Zuidwest door de wijk Elsbeek richting Wielewaalstraat zullen rijden, maar via de meer logische en tevens snellere route Anninksweg-Bergweg. Vanuit voedingsgebied en windrichtingen Oost Zuidoost Zuid is de meest logische en snelle route via de wijkring Beethovenlaan-P.C. Hooftlaan-Laan van Driene. Eenmaal ter hoogte van het kruispunt Beethovenlaan-Bergweg-Mozartlaan is het niet mogelijk na dit kruispunt links af te slaan richting Wielewaalstraat, maar het is uiteraard wel mogelijk op dit kruispunt linksaf te slaan richting Bergweg en het betreffende direct zichtbare openbare parkeerterrein. Alleen vanuit voedingsgebied en windrichting Noord is de meest logische en snelste route via Beethovenlaan rechtsaf richting Wielewaalstraat. De conclusie is dan ook dat het zwaartepunt ligt op de hoofdwegenstructuur en kruispunt Beethovenlaan-Bergweg-Mozartlaan en niet de Wielewaalstraat. Het openbare parkeerterrein, bereikbaar via de Bergweg ligt letterlijk aan dit kruispunt Beethovenlaan-Bergweg-Mozartlaan.

Voorstel tot andere configuratie van het openbare parkeerterrein

Appellant stelt voor het huidige parkeerterrein anders vorm te geven en in te delen door het verplaatsen en aanbrengen van extra fysieke afscheidingen. Het doel is daarmee de parkeercapaciteit vanaf de Wielewaalstraat te vergroten zonder dat er mogelijk sluipverkeer ontstaat over dit parkeerterrein. De gemeente vindt dit een slecht idee. Ten eerste is er namelijk helemaal geen noodzaak tot deze andere indeling. Ten tweede ontstaat door dit voorstel allemaal doodlopende pootjes op dit parkeerterrein. Dit is verkeerskundig ongewenst omdat hierdoor een onrustiger parkeerbeeld ontstaan door achterwaartse (keer)bewegingen en meer lastige keermanoeuvres. Ook is efficiënt gebruik van dit parkeerterrein door deze andere configuratie minder goed mogelijk dan in de huidige situatie. De conclusie is dan ook dat parkeerterreinen als deze, waarbij parkeerders op zoek naar een parkeerplaats letterlijk een circuit kunnen rijden, te allen tijde de voorkeur hebben. Ten derde zijn de zichtlijnen, de oriëntatie alsmede de korte directe loopafstanden vanaf eerder genoemde parkeerclusters op het plangebied zeer gunstig.

Conclusie

Zoals al vermeld in de Toelichting in het ontwerp bestemmingsplan wielewaalstraat/Beethovenlaan is het totale parkeervraagstuk goed en comfortabel op te lossen en is op zeer korte loopafstand het bezoekersparkeren voor alle (extra) functies goed en logisch toe te delen. Er zal ongetwijfeld na oplevering en ingebruikname van alle nieuwbouw binnen het plangebied op enkele momenten wel eens een enkele auto openbaar (langs) parkeren in de Wielewaalstraat, maar daarmee is er zeker nog geen sprake van parkeeroverlast en/of slechte bereikbaarheid. Dit bouwplan is dus goed realiseerbaar en van (structurele) parkeeroverlast in de Wielewaalstraat en/of de Elsmarsweg zal dan ook geen sprake zijn.

3. Het betreft een particulier initiatief, het risico dat hiermee al dan niet gepaard gaat is tevens voor de initiatiefnemer.

De nieuwbouw aan de Wielewaalstraat draagt bij aan speerpunt 3 van de Woonvisie en de hierbij behorende beleidsdoelstelling: Ouderen en bewoners met een beperking moeten zoveel mogelijk binnen de eigen wijk kunnen blijven wonen.

In deze Woonvisie is het ook 'bouwen en wonen naar behoeften' als een belangrijk speerpunt genoemd. Hierin worden inwoners met middeninkomens als een belangrijke doelgroep gezien en het hierbij horende aanbod van betaalbare koopwoningen. Het nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente dient bij te dragen aan binding van starters en middeninkomens in de bestaande wijken door voldoende beschikbaarheid van betaalbare koop- en huurwoningen op voor hen aantrekkelijke plekken. De grondgebonden woningen in

nieuwe plan Wielewaalstraat/ Beethovenlaan dragen hieraan bij.
In de Nota Wijkeconomie Hengelo 2012 - 2015 is de visie van Hengelo op wijkeconomie vastgelegd en wordt een plan van aanpak gepresenteerd om het werken in de wijk te stimuleren. Hierin is de huisvesting van ondernemers belangrijk. De gemeente stimuleert daarom functiemenging in de wijken. De betreffende locatie leent zich goed voor functiemenging, tevens sluit dit goed aan op het gemengde karakter van de Beethovenlaan.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de volgende wijzigingen door te voeren:

Tandartspraktijk Beethovenlaan, Beethovenlaan 32, 7557 BD Hengelo

- De bebouwingsgrens, direct grenzend aan het perceel van appellant, 2 meter op te schuiven.

Jan Stoll, namens de bewoners Wielewaalstraat 15, Paganinistraat 11, 7557 EM, Hengelo;

- De voorgevelrooilijn van de geplande grondgebonden woningen aan de Elsmarsweg 2 meter meer naar achteren te plaatsen.

Sector Ruimte
25 juli 2013