

# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers

## I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' van 13 juni tot en met 24 juli 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

### 1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

## II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

### 1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

- a. Indieners hebben weerstand tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. Zij zijn van mening dat zij onjuist zijn geïnformeerd door de gemeente Hengelo over de bouwhoogte, het al dan niet doorgaan van het CPO project en de afstand tot de reeds bestaande woningen. Zij hebben op grond van deze informatie een kavel gekocht en worden nu geconfronteerd met een, voor hen ongewenst, bouwplan. Het plan 'CPO Kamers' past niet binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Er is sprake van een onbetrouwbare overheid.
- b. Indieners geven aan dat de geplande groenstrook tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers' is weggehaald. Indieners verwijzen hierbij naar een stedenbouwkundige schets van het woongebied 'Kamers'. Tevens moeten bomen worden gekapt. Op 8 februari 2018 is een kapvergunning aangevraagd voor de kap van één es nabij de Aardbei. Op 15 maart 2015 heeft de aanvrager (de projectleider van Dalmeden) een positief besluit ontvangen voor het kappen van de boom. De projectleider zou tevens hebben aangegeven dat het doorgaan van het bouwplan 'CPO Kamers' nog onzeker is.
- c. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' strijdig is met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Dalmeden en vrezen dat de kernwaarden van het Dalmeden onder druk komen te staan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden' en paragraaf 2.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden, uitwerking Kamers deel 1'. Als voorbeeld worden de volgende kernwaarden benoemd: Openheid, ruimtes tussen de nederzettingen, voortborden op het bestaande Twentse landschap, een netwerk van beplantingen, houtwallen en lanen etc. In het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt gesproken over een 'groot centraal landhuis met daarin een twintigtal appartementen'. Het huidige ontwerp heeft geen enkele associatie met een landhuis, sterker nog het plan duidt op stedelijk wonen, in plaats van landelijk wonen. Het plan is te massaal en draagt negatief bij aan de openheid en de beleving van rust en ruimte. Met het forse plan voor 'CPO Kamers' transformeert de gemeente Hengelo wederom een agrarisch gebied in een woonwijk, waardoor de meest waardevolle karaktertrekken verdwijnen en het buitengebied kleiner wordt.
- d. Ten behoeve van het plan 'CPO Kamers' worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indieners ervaren dit als het parkeerterrein van de 'Makro', waardoor er geen sprake is van landelijk wonen. Tevens vragen indieners zich af of rekening is gehouden met het bezoekers parkeren en waar dat gaat plaatsvinden. Indieners vrezen geluidsoverlast van de verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan 'CPO Kamers', maar ook van het starten van de motoren en het dichtslaan van de autodeuren.
- e. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' leidt tot een (verkeers)onveilige woonomgeving. Indieners verwijzen naar paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat gaat over sociale veiligheid. In de omgeving van het Muiderslot ervaren de indieners gevaarlijke situaties. Verwezen wordt naar twee recente ongevallen op de Krusing Vlierbes/Bornsedijk. De gemeente doet te weinig om veiligheidskwesaties in de wijk op te

lossen.

De ontwikkeling van woongebied Kamers had gestart moeten worden bij de Dalmedenweg om zo gefaseerd richting de Bornsedijk verder te ontwikkelen, zoals in Kern Noord en Kern Zuid. De gemeente werkt voor Kamers echter in omgekeerde volgorde, waardoor nieuwe bewoners worden geconfronteerd met de onveiligheid van het bouwverkeer. Gevraagd wordt waarom er voor Kamers niet in deze volgorde wordt gewerkt.

Kamers wordt ontsloten door slechts één smalle straat; het Loevestein. Als op deze weg iets gebeurt, of de weg door een aannemer blokkeert, is er voor de hulpdiensten geen alternatief, zeker niet wanneer het Muiderslot eenzijdig wordt afgesloten. Ter plaatse van de geplande afsluiting wordt nu prompt de weg op gefietst. De indieners vragen zich af hoe lang ze moeten wachten op maatregelen. Met de gemeente Hengelo hebben gesprekken plaatsgevonden over de verkeersonveiligheid. Een afdoende voorstel is volgens indieners echter nog niet voor handen.

## **Reactie**

- a. *De zwijgzaamheid van indieners over de wijze waarop zij zouden zijn geïnformeerd, wordt niet herkend. Over het bouwplan 'CPO Kamers' is vroegtijdig en frequent overleg gevoerd met de directe omgeving/commissie Muiderslot. Deze gesprekken vonden in de afgelopen maanden plaats, zowel tijdens informatieavonden als geplande overleggen tussen de commissie Muiderslot, de adviseur van het CPO collectief en de gemeente Hengelo.*

*Van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied is altijd al sprake geweest. Bij de verkoop van de kavels in Kamers, deel 1, zijn kopers hierover geïnformeerd. Destijds was er nog geen sprake van een concreet plan voor het plangebied en kon uitsluitend worden verwezen naar de uitwerkingsregels van het "globale" bestemmingsplan 'Dalmeden'.*

*Toen in 2008 gestart werd met de uitgifte van de kavels in Dalmeden, was uitgangspunt dat 20% van de woningen in Dalmeden voor sociale woningbouw zouden worden gerealiseerd. De locatie in het bestemmingsplan waar een "groot woongebouw" gerealiseerd kon worden, in het plangebied CPO Kamers, zou daarvoor mogelijk in aanmerking kunnen komen. In 2010 werd duidelijk dat er geen sociale woningbouw in Dalmeden ging komen. De mogelijkheid tot het bouwen van een "groot woongebouw", in het plangebied, bleef bestaan.*

*Pas vanaf 2016 is voor het CPO-collectief door de gemeente Hengelo actief gezocht naar een geschikte locatie voor CPO. De gemeente Hengelo staat positief tegenover het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap en heeft geprobeerd daarvoor in Dalmeden een geschikte locatie te vinden. Er zijn verschillende locaties onderzocht waaronder een mogelijke locatie in het woongebied Meander in Dalmeden. Op het moment dat bleek dat deze locatie, gezien de verkaveling, niet geschikt was, kwam de locatie in het woongebied Kamers in beeld. Het CPO plan is pas echt concreet geworden na de ondertekening van een contract van 2 maart 2018 tussen de gemeente en het CPO.*

*Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid.*

*Voor het plangebied 'CPO Kamers' vigeert het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat op 25 januari 2012 onherroepelijk is geworden. Voor de gronden gelegen binnen het plangebied 'CPO Kamers' geldt de bestemming "wonen uit te werken". Het plangebied is op de verbeelding bestemd als W-U XII. Voor de uit te werken bestemming woondoeleinden (W-U XII) deelgebied Kamers Landgoed, gelden de volgende specifieke bepalingen:*

*Centraal in dit deelgebied is een groot woongebouw met 20-25 appartementen toegestaan. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied staat het bestemmingsplan Dalmeden 35 woningen toe met een maximale bouwhoogte van 15 meter (zie afbeelding 1).*



Afbeelding 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dalmeden.

In het bouwplan voor 'CPO Kamers' (afbeelding 2) is geen sprake van een groot woongebouw met 20-25 appartementen, maar van een woongebouw met 9 appartementen, daarnaast worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Afbeelding 2. Bouwplan CPO Kamers

Aangezien er geen sprake is van een groot woongebouw met 20-25 appartementen en daarnaast nog kleinere woongebouwen kan niet worden voldaan aan de voorwaarden in de uitwerkingsregels. Daarom is er voor het plan 'CPO Kamers' een nieuw bestemmingsplan opgesteld en is er geen sprake van een uitwerkingsplan.

Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' rekening gehouden met de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Zo laat het globale plan 'Dalmeden' binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)' 35 woningen toe. Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Kamers' is daarop afgestemd en laat maximaal 29 woningen toe.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt een maximale

*bouwhoogte van 15 meter toegestaan binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' blijft de maximale bouwhoogte ruim onder 15 meter.*

*De maximale bouwhoogte bedraagt:*

- 13 meter voor de entree (onderdoorgang) van het bouwplan en één woongebouw aan Loevenstein, waarin 2 woningen zijn gepland;*
- 12 meter voor het woongebouw met 9 appartementen;*
- 10 meter voor de overige 18 grondgebonden woningen.*

*De maximale bouwhoogte is specifiek in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid om de rechtszekerheid voor de omwonenden te vergroten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Binnen de bestemming "wonen uit te werken" zijn geen bouwvlakken opgenomen en in de uitwerkingsregels is geen sprake van afstandseisen tussen bebouwing. Op dit punt kan derhalve geen onduidelijkheid zijn ontstaan.*

*Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Het plangebied CPO Kamers valt binnen de typologie 'moderne woonwijken' en de toetsing wordt uitgevoerd op het niveau middel. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota. Er worden derhalve geen gebiedsgerichte ontwikkelcriteria vastgelegd.*

- b. Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid. In 2009 is één stedenbouwkundige schets gemaakt. Een stedenbouwkundige schets is richtinggevend, maar niet juridisch bindend. Na een stedenbouwkundige schets kan worden afgeweken van aantallen woningen en plek. Ter plaatse van Muiderslot (Kamers, deel 1) bijvoorbeeld, waren in de schets 11 woningen getekend terwijl nu 16 woningen zijn gerealiseerd.*

*Op de stedenbouwkundige schets van het woongebied Kamers uit 2009, waar naar verwezen wordt, is een groenstrook opgenomen tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers'.*

*De gronden gelegen tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers' zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, straten en paden toegestaan, maar ook groenvoorzieningen. De afstand tussen de kavels aan het Muiderslot en de kavel waarop het bouwplan 'CPO Kamers' wordt gerealiseerd bedraagt circa 15 meter. Conform het civieltechnisch plan bestaat het profiel van deze gronden uit een groenstrook van circa 6,5 m direct aansluitend op de achterzijde van de kavels Muiderslot waar binnen een haag en een grasberm wordt gerealiseerd, een overrijdbare berm (van circa 1,5 meter meter), de weg (Loevestein) van 4,5 meter en een groenstrook van 2,5 meter met grasberm en een 2 meter hoge haag.*

*In het profiel van de weg is rekening gehouden met een groene zone tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers'.*

*Behalve de gronden bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt een deel van de onbebouwde ruimte tussen de woningen bepaald door de achtertuinen van de bewoners Muiderslot en de bewoners van het 'CPO Kamers'. Tussen de woningen in het woongebied 'CPO Kamers' en de woningen aan het Muiderslot blijft een strook van 30 meter onbebouwd.*

*De genoemde kapvergunning is verleend. Daarnaast is een in het CPO plan waardevolle boom, als zodanig aangeduid (aanduiding 'waardevolle boom'). De aanwezigheid van deze boom is daarmee gehandhaafd.*

*Indiener stelt dat de projectleider van de gemeente Hengelo heeft aangegeven dat het op dit moment nog onzeker is of het bouwplan doorgang gaat vinden. Het is juist dat de projectleider dit heeft aangegeven, de strekking er van is echter anders.*

*Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn nog niet onherroepelijk. En de opdrachtgever van het bouwplan kan ook om andere redenen afzien van de bouw. Dat is de reden dat de projectleider heeft aangegeven dat het nog onzeker is dat het bouwplan doorgaat.*

- c. Van een ontwikkeling van het plangebied 'CPO Kamers' is altijd sprake geweest. De kernwaarden, zoals openheid, ruimtes tussen nederzettingen en het voortborduren op het*

bestaande Twentse landschap zijn goed herkenbaar binnen het ontwerp van de woonwijk Dalmeden. In Dalmeden lopen 'groene lobben' in noord-zuid richting tussen de bebouwingslobben.

Tussen de woongebieden Stromen en Meander-Noord ligt de 'beemd'. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Beemd is een belangrijke ecologische verbindingszone tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen gebied. Westelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'weide'. Dit is de grootste open en openbare landschapszone in het woongebied Dalmeden. Weide is het groene hart van Dalmeden. Het is een park dat extensief beheerd zal worden. Hierdoor kan een bloemrijk grasland tot wasdom komen. In plaats van maaien hoort begrazen ook tot de mogelijkheden. De meeste paden moeten ontstaan door de wijze waarop het door wandelaars en bewoners gebruikt gaat worden. Het is een open gebied, met hier en daar een solitaire boom en waar indien nodig waterretentie kan plaats vinden.

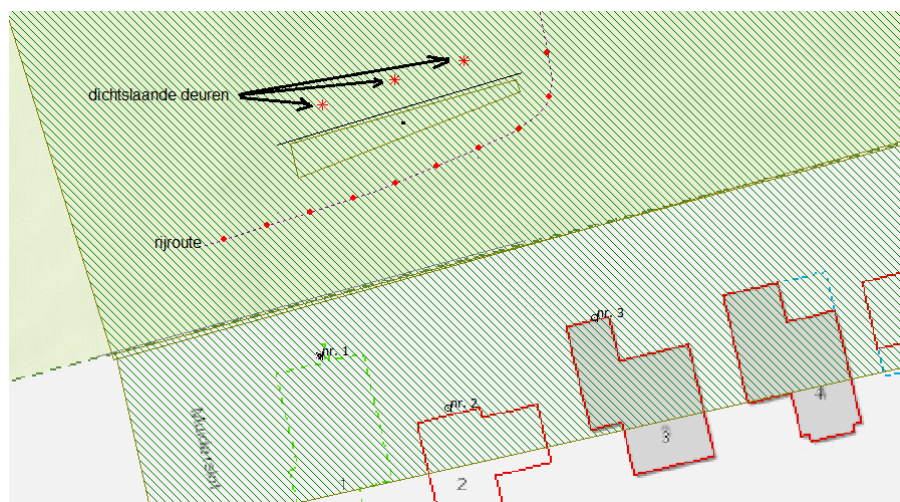
Oostelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'brink'. Dit is de smalste landschapszone. Het is eigenlijk een open, groene gang tussen twee bosrijke woongebieden en wordt gebruikt voor oppervlakkige regenwaterafvoer vanuit Bos, Kern en Kamers in de richting van de Dalbeek.

Binnen de bebouwingslobben zorgen openbaar groen en groene hagen voor een groene uitstraling. Het gehele woongebied Dalmeden wordt slechts voor 45% uitgegeven en blijft dus 55% ongebouwd.

- d. Voor het plan 'CPO Kamers' wordt voldaan aan de parkeernorm. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaats wordt omzoomd door een groene haag en wordt de parkeerplaats, op verzoek van de omwonenden, verdiept aangelegd. Op deze manier is er geen sprake van een direct zicht op de geparkeerde auto's. Voor de woningen in CPO Kamers geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm is inclusief bezoekers parkeren.

Ter vergelijking biedt het parkeerterrein van de Makro ruimte aan bijna 1000 auto's . Dit is niet vergelijkbaar met een met groen omzoomde en verdiept aangelegde parkeerplaats ten behoeve van 52 auto's.

Voor parkeergeluid gelden geen wettelijke normen. Ook is het niet gebruikelijk om parkeergeluid van woningen onderling te beoordelen. Aan- en afrijden van auto's en het dichtslaan van autodeuren is geluid wat bij wonen hoort. Van bewoners wordt verwacht dat men daarbij rekening houdt met de burens. Echter, vanwege de opzet van dit plan zal het parkeren wat meer geconcentreerd plaats gaan vinden. Daarom is beoordeeld of de locatie van de parkeerplaats leidt tot een verstoring van het goede woon- en leefklimaat bij de dichtsbijgelegen woningen (Muiderslot 1, 2 en 3). Hiervoor is een indicatieve berekening uitgevoerd met het rekenpakket Geomilieu, versie V 4.30. Hieronder een uitsnede van het Geomilieu-model.



Er is uitgegaan van een rijsnelheid van 30 km/uur en traditioneel asfalt (zogenoemd referentiewegdek). Voor de dichtslaande autodeuren is uitgegaan van een bronvermogen van 99 dB(A). Dit is een waarde die algemeen wordt toegepast. Er is verondersteld dat per etmaal circa 400 autobewegingen plaatsvinden: 250 overdag, 100 's avonds en 50 's nachts. Op de kavels Muiderslot 1 tot en met 3 zijn beoordelingspunten geplaatst. Op de kavel Muiderslot 1 wordt nog gebouwd. Op nummer 2 en 3 zijn de beoordelingspunten bij de grens van de gebouwen gelegd. In de tabel hieronder is de berekende geluidbelasting op de drie beoordelingspunten weergegeven.

	Rijdende auto's ( $L_{den}$ )		Dichtslaande deuren (dB(A))	
	Ambitie	berekend	max. nacht	berekend
Muiderslot 1	48	44	60	60
Muiderslot 2	48	42	60	58
Muiderslot 3	48	43	60	59

Voor parkeergeluiden gelden geen wettelijke normen. Voor de beoordeling is een vergelijking gemaakt met de ambitiewaarde van 48  $L_{den}$  voor wegverkeerslawaaï voor het gebiedstype "wonen" uit het gemeentelijkgeluidbeleid. Voor piekgeluiden geldt als maximum: 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag, avond- en nacht. Bij de woningen aan het Muiderslot wordt voldaan aan de ambitiewaarden voor wegverkeerslawaaï en aan de maxima voor de piekniveaus in de nachtperiode. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat parkeergeluiden niet leiden tot een onevenredige verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

- e. De punten ten aanzien van verkeersonveiligheid zijn niet van toepassing op voorliggende bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Dalmeden, CPO Kamers' zijn deze punten dan ook niet ter zake doende. De ongevallen waarnaar wordt verwezen, hebben niet in de directe nabijheid van het plangebied CPO plaatsgevonden. De verkeersdeelnemers in Dalmeden zijn voornamelijk bewoners van Dalmeden en voor dit moment nog bouwverkeer. Met de commissie Muiderslot is frequent gesproken over de verkeersveiligheid in de directe omgeving van het Muiderslot. De gemeente Hengelo is bereid om maatregelen te nemen en er zijn (voor de bouwperiode van het deelgebied Kamers) diverse oplossingen aangedragen, zoals drempels en zogenaamde 'straatjuwelen', die de snelheid van het gemotoriseerd verkeer verlagen. De maatregelen die zijn aangedragen, zijn door de bewoners zelf afgewezen en uit de zienswijze van indieners blijkt nu dat indieners ook het laatste voorstel (straatjuwelen) niet afdoende vinden. Een definitief oordeel over dit voorstel is door de commissie Muiderslot nog niet gegeven. Vermeldt kan nog worden dat in oktober dit jaar Loevestein woonrijp wordt gemaakt. De verwachting is dat door deze aangepaste inrichting (versmallen van de asfaltweg en deels overrijdbare strook) de snelheid van het gemotoriseerde verkeer zal afnemen.

De volgorde waarin het gebied Kamers wordt ontwikkeld, is mede bepaald door de afspraken die met (voormalig) grondeigenaren in Dalmeden en de gemeente Dinkelland in het verleden zijn gemaakt. Als gevolg van deze afspraken zijn eerst de woningen aan de Bornsedijk gerealiseerd en vervolgens de kavels aan het Muiderslot uitgegeven. De volgende stap is de realisatie van de woningen in het woongebied 'CPO Kamers'. Het woongebied Kamers wordt in zijn geheel ontsloten via Loevestein. Om sluiperverkeer tegen te gaan is er niet gekozen voor een volwaardige ontsluiting via de Dalmedenweg.

### III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.