

Nota zienswijzen - ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel van 30 september 2020 t/m 10 november 2020 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1. Indiener 1
2. Indiener 2

II ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze 1

- a. Gemengde bestemming maakt bedrijvigheid mogelijk. Daar heeft appellant mindere ervaringen mee. Rommelige uitstraling.
- b. Wil graag wonen op de begane grond in plaats van bedrijvigheid. Hoe is parkeren geregeld i.v.m. bedrijvigheid?
- c. Bouw- en goothoogte aan de hoge kant. Aan de Rozenbottel staat al kolossaal pand. Met voorgestelde bouw mogelijkheden wordt aanzicht niet beter. Luttikstee past volgens appellant beter.
- d. Geldt voor parkeren een eis van minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein? Appellant ziet dat niet op tekening. Waar is inrit? Voor- of achterkant?

Reactie 1

Sub a.

De percelen maken deel uit van het plein dat in het geldende bestemmingsplan Dalmeden 2017 de bestemming Gemengd heeft. Binnen de bestemming Gemengd kan sprake zijn van een menging van wonen met andere functies zoals publiekverzorgend ambacht, dienstverlening en kantoor. Eenieder die een perceel heeft gekocht met deze bestemming Gemengd kan gebruik maken van de geboden mogelijkheden. Het nu wijzigen van de bestemming Gemengd naar wonen gaat degenen die een kavel hebben gekocht met deze bestemming beperken in hun mogelijkheden. Een dergelijke wijziging kan leiden tot verzoeken om planschade. Voor de kavels in het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen de geldende bestemming Gemengd te handhaven omdat op aansluitende gronden ook deze bestemming ligt en uit oogpunt van milieuzonering richtafstanden gelden ten opzichte van woningen. Appellant maakt zich zorgen over mogelijke verrommeling door bedrijvigheid. Wij hebben geconstateerd dat in het pleintje met de bestemming Gemengd naast wonen vrijwel geen bedrijvigheid aanwezig is. Gelet daarop willen wij de bestemming Gemengd voor de voorliggende twee kavels beperken tot de functies wonen en kantoor. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen andere (bedrijfsmatige) functies zullen worden geschrapt.

Sub b.

Het bestemmingsplan staat wonen op zowel begane grond als de verdieping toe. Voor bedrijvigheden (uit beantwoording onder sub a blijkt dat het dan om kantoren gaat) geldt dat deze uitsluitend op de begane grond mogen plaats vinden. Het hebben van bedrijvigheid op de begane grond sluit niet uit dat daarnaast ook deel van de begane grond voor wonen wordt gebruikt. Voor het parkeren voor bedrijvigheid geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernorm. Parkeerplaatsen voor de bedrijvigheid (in dit geval kantoor) dienen op eigen erf te worden gerealiseerd. Voor parkeren bij de woning zie beantwoording onder sub d.

Sub c.

Ter plekke van de 2 kavels geldt nu het bestemmingsplan Dalmeden 2017. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de kavels de bestemming Gemengd. Voor de kavels geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter (een minimum bouwhoogte van 9 meter) en een maximum

goothoogte van 10 meter (en een minimum goothoogte van 0 meter). In het ontwerp bestemmingsplan is voor beide kavels de maximale bouwhoogte 12 en de maximale goothoogte 7 meter. Dus in het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouw- en goothoogte al aanzienlijk ingeperkt ten opzichte van het geldende plan. Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar om de maximale bouwhoogte nog iets verder te beperken en op maximaal 11 meter te zetten. De zienswijze geeft aanleiding bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te verlagen naar 11 meter.

Sub d.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat moet worden voldaan aan de normen van de parkeernota. Voor het voorliggende plan betekent dat er voor de kavels waar een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd een parkeernorm geldt van 1,9. Van deze 1,9 wordt 0,3 toegerekend aan bezoekers parkeren. In het openbaar gebied is voldoende ruimte voor bezoekers parkeren. Op eigen erf moeten per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeernorm is 1,9 - 0,3 is 1,6. Afgerond 2. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt getoetst of voldaan wordt aan de parkeernorm. Voor de kavel tussen de Morel 6 en de Rozenbottel 17 is er een in/uitrit aan de voorkant (bestaand) en achterkant. Voor de kavel nabij Rozenbottel 16 en 20 is de in/uitrit aan de achterzijde.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze geeft aanleiding:

- Binnen de bestemming Gemengd alleen wonen en kantoren toe te laten en de overige (bedrijfsmatige) functies te schrappen.
- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.

2. Indiener 2

Zienswijze 2

- a. Maakt bezwaar tegen verruiming van de geldende bouwmogelijkheden. Wat betreft kavel naast Rozenbottel 17. Goot- en nokhoogte kunnen beter aansluiten bij naastgelegen woningen (6 en 10 meter). Spiegel van dwarskap als die van Bosbes 3 zou beter zijn om doorkijk te behouden.
- b. Appellant zou het jammer vinden als uitzicht/zonlicht in zijn tuin aanmerkelijk wordt geblokkeerd. Voorkeur voor laag en breed. Of hoog en smal.
- c. Voorgestelde bestemmingsplan is dusdanig ruim dat het alle kanten op kan. Appellant wil meer sturing zien opdat de vrijstaande woning ook echt vrijstaand wordt.

Reactie:

Sub a.

Ter plekke van de 2 kavels geldt nu het bestemmingsplan Dalmeden 2017. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de kavels de bestemming Gemengd. Voor de kavels geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter (een minimum bouwhoogte van 9 meter) en een maximum goothoogte van 10 meter (en een minimum goothoogte van 0 meter). In het ontwerp bestemmingsplan is voor beide kavels de maximale bouwhoogte 12 en de maximale goothoogte 7 meter. Dus in het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouw- en goothoogte al aanzienlijk ingeperkt ten opzichte van het geldende plan. Op het punt van bouw- en goothoogte is er dus sprake van inperking ten opzichte van het geldende plan. Wel is het bouwvlak iets naast Rozenbottel 17 iets uitgebreid. In totaliteit is er naar onze mening geen sprake van een verruiming. Tegenover het iets uitbreiden van het bouwvlak staat de behoorlijke afname van de bouw- en goothoogte. Stedenbouwkundig bestaat er echter geen bezwaar om de maximale bouwhoogte nog iets verder te beperken en op maximaal 11 meter te zetten. De zienswijze geeft aanleiding bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te verlagen naar 11 meter. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder sub c.

Sub b.

Onder de beantwoording bij sub a is al weergegeven dat de bouw en goothoogte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanzienlijk is ingeperkt. Naar aanleiding van uw zienswijze wordt zelfs voorgesteld de bouwhoogte te verlagen van 12 naar 11 meter. Op basis van het geldende

plan was te voorzien dat ter plekke maximaal 14 meter hoog gebouwd kon worden. Mocht er sprake zijn van mogelijke zichthinder/beperking zonlicht dan is het voorliggende plan een verbetering ten opzichte van het geldende plan.

Sub c.

Voor de nieuwbouw zijn de stedenbouwkundige kaders vertaald in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze beide kaders zorgen ervoor dat er enerzijds géén ruimtelijke excessen kunnen optreden terwijl er toch voldoende ruimte geboden wordt om een woonhuis te realiseren dat past bij de persoonlijke wensen van de kavelkoper.

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze geeft aanleiding:

- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.

III CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

De zienswijzen geven ons aanleiding de raad voor te stellen:

- Binnen de bestemming Gemengd alleen wonen en kantoren toe te laten en de overige (bedrijfsmatige) functies te schrappen.
- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.