

Nota beantwoording zienswijzen - ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan De Hofmakerij van 28 september 2022 t/m 8 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3

II ZIENSWIJZEN

Indiener 1

Zienswijze 1

Indiener geeft eerst een omschrijving van de huidige situatie van de omgeving. Veel groen met vogels en eekhoorns. Zo'n 50 scholieren die er parkeren. Stork die vervangen is door een ROC en een school door een moskee. En de Wilhelmina school die gebruikt gaat worden voor nazorg van het ziekenhuis. Tevens zijn er nog 4 woningen aanwezig die de gemeente aanmerkt als karakteristiek.

De zienswijze betreft de volgende punten:

- a. Het is tijdens aanvang school en tussen de middag heel druk met parkerende of pauzerende scholieren. De geplande stoepen zijn uiterst smal. Periodiek komt daar de drukte van de moskee bij. Indiener vraagt om rekening te houden met de bestaande huisjes en zoek eerst een oplossing voor de parkerende scholieren voor er ook maar aan bouwen gedacht wordt. Niet het parkeerprobleem afwentelen op het Tuindorp. Maar door samen met de school een echte oplossing te bieden.
- b. Door de geplande nieuwbouw zal al het groen en bomen verdwijnen. Dus geen vogels en eekhoorns meer.
- c. Ook moet er nog een verdeelstation komen voor de nieuwbouw. Maar gepland naast bestaande huisjes met de status bijzonder.
- d. De omgeving leent zich niet echt voor sociale woningbouw. En gezinnen met kinderen.
- e. De geplande nieuwbouw in de industriestraat sluit aan op de bestaande huisjes. Op een tekening is de zijkant van het eerste huisje te zien naast de nieuwe huizen. Alleen is vergeten te schetsen dat hier 3 ramen zijn en dat er geen schaduwlijn loopt maar dat de hele zijkant in de schaduw zal liggen door de nieuwbouw. Voor de tuin geldt hetzelfde. De mogelijkheid voor een energie transitie is er dan ook niet meer.

Reactie 1

Sub a.

Het plan De Hofmakerij voorziet ruimschoots in zijn eigen parkeerbehoefte en zal geen hogere parkeerdruk op de omgeving afwentelen. De geparkeerde auto's die nu op het terrein staan zullen elders op zoek gaan naar een parkeerplaats. Om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen en controleerbaar te houden, zal een vorm van parkeerregulering worden voorgesteld. De gemeenteraad heeft in 2021 reeds een principebesluit genomen over het invoeren van een vorm van parkeerregulering. Er moet nog een besluit worden genomen over welke vorm van regulering dat zal worden.

Sub b.

Op de plek van de nieuw geplande woningbouw wordt het groen verwijderd. In het plan wordt een nieuwe boom en nieuw groen aangeplant. En aan de zuidzijde rondom de parkeerplekken en in de tuinen blijven bomen staan. Hier kunnen dieren gebruik van blijven maken.

Daarnaast houden we bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd rekening met de Wet natuurbescherming. Dit gebeurt vaak door middel van een ecologische quickscan. Aan de hand van een dergelijk onderzoek wordt een inschatting gemaakt van de aanwezige natuurwaarden en wordt beoordeeld of het plan (negatieve) effecten kan hebben op beschermde soorten.

In 2021 is een quickscan uitgevoerd voor de Hofmakerij. De quickscan is uitgevoerd door een extern adviesbureau. Uit deze quickscan (Quickscan natuurwaardenonderzoek Nieuwbouw woningen Industriestraat – Willem de Clercqstraat Hengelo (Ov.) fase II, Natuurbank Overijssel, 2021) kwam naar voren dat mogelijk één nest aanwezig is dat wordt gebruikt door een vogelsoort met jaarrond beschermde nesten, mogelijk roek of ransuil. Daarnaast werden drie eekhoornnesten aangetroffen. Nader onderzoek was noodzakelijk om te bepalen welke functie het potentiële jaarrond beschermde nest heeft en om te bepalen welke functie het plangebied heeft voor de eekhoorn.

Dit nader onderzoek heeft plaats gevonden in 2022. De conclusie van dit nader onderzoek (*Notitie leefgebiedenbenadering eekhoorn en nestcontrole potentieel jaarrond beschermd nest, Eelerwoude, 2022*) is:

- *Het potentiële jaarrond beschermde nest dat tijdens de quickscan is waargenomen, was tijdens het veldbezoek op 29 maart 2022 niet meer aanwezig. Vanuit de veldbezoeken en NDFF is geen aanleiding gevonden dat in het plangebied (nieuwe) jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn.*
- *De eekhoornnesten zijn (waarschijnlijk door winterstormen) verdwenen of ongeschikt geraakt. Omdat drie nesten aanwezig zijn geweest wordt het plangebied normaliter gezien als leefgebied. Echter is vanwege de zeer minimale grootte van het geschikte leefgebied (0,93 hectare) en het feit dat de nesten in een later stadium niet meer aanwezig waren in overleg met provincie Overijssel bepaald dat het hier niet gaat om essentieel leefgebied van de eekhoorn.*

Het plangebied van het bestemmingsplan heeft op grond van het nog vigerende bestemmingsplan Hengelo Zuid-Breemarsweg e.o., uitgezonderd de woningen Willem de Clercqstraat 3-9, de bestemming Maatschappelijk. De betreffende gronden, voor zover gelegen in het plangebied De Hofmakerij, zouden op grond van het vigerende bestemmingsplan gebruikt mogen worden voor onder meer parkeervoorzieningen, overpaden en wegen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Door het plan De Hofmakerij gaat een deel van het groen verdwijnen. Maar er blijft ook bestaand groen gehandhaafd en ook wordt extra groen toegevoegd. Bovendien krijgt een deel van het plangebied de bestemming Groen. Deze bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting.

Sub c.

Het verdeelstation wordt niet, zoals indiener aangeeft, naast de bestaande huisjes aan de Willem de Clercqstraat gerealiseerd maar achter op het perceel van de woningen gelegen aan de Willem de Clercqstraat 5 t/m 9, in eigendom van de gemeente. De mogelijkheid voor een ontsluiting van deze woningen aan de achterzijde blijft bestaan. Ook voor de woning van indiener, gelegen aan de Willem de Clercqstraat 3. Het verdeelstation wordt ingebed in het groen (hagen met hoogte van ongeveer 1,80 meter).

Het perceel waarop het verdeelstation is voorzien heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen. In het nu nog vigerende bestemmingsplan Hengelo Zuid Breemarsweg e.o. is het mogelijk om binnen de bestemming wonen (maar ook binnen de andere bestemmingen) nutsvoorzieningen te realiseren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. In artikel 4 lid 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt de mogelijkheid gegeven om een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening te plaatsen. Deze worden ook wel nutsvoorzieningen genoemd. Het is in principe mogelijk om de voorziening vergunningvrij te bouwen, maar deze mag dan maximaal drie meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 vierkante meter hebben. Het verdeelstation dat aan de achterzijde van de woningen 5-9 van de W. de Clercqstraat wordt gerealiseerd blijft binnen deze afmetingen. Hoogte ongeveer 2 meter en oppervlakte ongeveer 6 m². Het verdeelstation is daarmee vergunningvrij.

Sub d.

De Hofmakerij is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. In het gebied zullen tot 2030 onder meer minimaal 1500 woningen worden toegevoegd. Dit woningbouwprogramma wordt onderschreven door o.a. de provincie door Hart van Zuid in de regionale woondeal en regionale woonagenda aan te wijzen als een van de sleutelprojecten voor woningbouw in Overijssel. In Hart van Zuid wordt ingestoken op het huisvesten van doelgroepen zoals starters en doorstromers die in een dynamische stedelijk omgeving willen wonen, voornamelijk 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit is een groep die we in Hengelo onvoldoende bedienen. Aan de randen van Hart Zuid gaat de wijk

over richting Tuindorp. Daar passen meer grondgebonden woningen voor grotere huishoudens, zoals in de Hofmakerij. Door de woningen, die gerealiseerd kunnen worden op basis van het bestemmingsplan De Hofmakerij, in het sociale segment aan te bieden versterkt dit de balans in het woningbouwprogramma in Hart van Zuid.

Sub e.

De voorgenomen nieuwbouw zal inderdaad zorgen voor schaduwwerking op de zijgevel van de woning gelegen aan de Willem de Clercqstraat 3, de tussenliggende afstand tussen bestaand en nieuwbouw van ruim 6,5 m waarborgt de mogelijkheid tot daglicht toetreding door de aanwezige ramen.

De tuin ligt momenteel gedurende een groot deel van de dag in de schaduw door de bomen op het hoekperceel. Met de geplande nieuwbouw bestaat de mogelijkheid dat er juist extra zonlicht kan doordringen op het perceel.

Tevens wordt verwezen naar bijlage 1 en bijlage 2 bij deze nota zienswijzen waar een zonnestudie voor realisatie (bijlage 1) en een zonnestudie na realisatie (bijlage 2) zijn weergegeven. Daar wordt bevestigd wat hiervoor is opgemerkt.

Energietransitie: ja bij panelen op de zijkant wel, de achterzijde en de aanwezige platte daken gaan juist meer zonlicht vangen.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

Indiener 2

Zienswijze 2

De zienswijze betreft de volgende punten:

- a. Indieneners willen het (beperkte groen) in het dicht bebouwd stedelijk gebied behouden. Het plan maakt daar fors inbreuk op. Zelfs erger nog maakt een eind aan alle huidige beplanting en bomen. Dit is in tegenstelling met beleid van de gemeente dat groen in de stad behouden moet blijven. Voorkomen moet worden dat het bestaande groen definitief met de grond gelijk gemaakt wordt.
- b. Het is niet uitgesloten dat door de uitvoering van het plan de wet natuurbescherming wordt overtreden. In het gebied huisvesten zich eekhoorns, egels, roeken, vleermuizen maar ook bijzondere planten en bomen.
- c. Het gebied De Hofmakerij kent een klassiek industriële uitstraling. Indieneners wijzen op onder meer het ROC, de Wilhelminaschool en het Stork complex. Het bestemmingsplan sluit niet aan op deze bouwstijl. Het bouwplan dissonneert zelfs in de geschetste omgeving. Bouwplan betekent definitieve breuk met huidige bouwstijl en omgeving. Bouwplan past niet in omgeving en betekent waardedaling van de bestaande woningen.
- d. Plan voorziet in 20 nieuwe woningen. Toekomstige bewoners kunnen per auto niet via Industriestraat richting stad. Ook niet via Willem de Clercqstraat. De snelste en kortste weg is via de Kerkstraat. Ook via de Laan hart van Zuid veel extra verkeer door de Kerkstraat. Bewoners van Kerkstraat worden door het plan opnieuw en nog nadrukkelijker geconfronteerd met meer sluipverkeer. Zolang er geen verbetering van de infrastructuur tegenover staat zijn indieneners tegen meer woningen in hun leefomgeving. Door toename verkeersdruk neemt ook kans op ongelukken toe. Wat al geval is in buurt Esreinschool. Gemeente moet verantwoordelijkheid nemen en niet toestaan dat verkeersdruk nog verder toeneemt. Gemeente moet nadenken over meer veiligheid in de wijk en een geringere verkeersdruk.

Reactie 2

Sub a.

We vinden groen zeker belangrijk, maar hebben ook een (sociale) woningbouwopgave waardoor groen soms moet wijken voor andere belangen. We hebben in het kader van de wet Natuurbescherming (Zie ook antwoord onder 2 sub b) zorgvuldig gekeken naar de gevolgen van het verwijderen van het groen. Rondom de woningbouwlocatie laten we de bestaande bomen staan en de te kappen bomen gaan we compenseren conform de Bomenverordening.

Het plangebied van het bestemmingsplan heeft op grond van het nog vigerende bestemmingsplan Hengelo Zuid-Breemarsweg e.o., uitgezonderd de woningen Willem de Clercqstraat 3-9, de bestemming Maatschappelijk. De betreffende gronden, voor zover gelegen in het plangebied De Hofmakerij, zouden op grond van het vigerende bestemmingsplan gebruikt mogen worden voor onder meer parkeervoorzieningen, overpaden en wegen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Door het plan De Hofmakerij gaat een deel van het groen verdwijnen. Maar er blijft ook bestaand groen gehandhaafd en ook wordt extra groen toegevoegd. Bovendien krijgt een deel van het plangebied de bestemming Groen. Deze bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting.

Sub b.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen houden we altijd rekening met de Wet natuurbescherming. Dit gebeurt vaak door middel van een ecologische quickscan. Aan de hand van een dergelijk onderzoek wordt een inschatting gemaakt van de aanwezige natuurwaarden en wordt beoordeeld of het plan (negatieve) effecten kan hebben op beschermde soorten.

In 2021 is een quickscan uitgevoerd voor de Hofmakerij. De quickscan is uitgevoerd door een extern adviesbureau. Uit deze quickscan (Quickscan natuurwaardenonderzoek Nieuwbouw woningen Industriestraat – Willem de Clercqstraat Hengelo (Ov.) fase II, Natuurbank Overijssel, 2021) kwam naar voren dat mogelijk één nest aanwezig is dat wordt gebruikt door een vogelsoort met jaarrond beschermde nesten, mogelijk roek of ransuil. Daarnaast werden drie eekhoornnesten aangetroffen. Nader onderzoek was noodzakelijk om te bepalen welke functie het potentiële jaarrond beschermde nest heeft en om te bepalen welke functie het plangebied heeft voor de eekhoorn.

Dit nader onderzoek heeft plaats gevonden in 2022. De conclusie van dit nader onderzoek (*Notitie leefgebiedenbenadering eekhoorn en nestcontrole potentieel jaarrond beschermd nest, Eelerwoude, 2022*) is als volgt:

- *"Het potentiële jaarrond beschermde nest dat tijdens de quickscan is waargenomen, was tijdens het veldbezoek op 29 maart 2022 niet meer aanwezig. Vanuit de veldbezoeken en NDFF is geen aanleiding gevonden dat in het plangebied (nieuwe) jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn.*
- *De eekhoornnesten zijn (waarschijnlijk door winterstormen) verdwenen of ongeschikt geraakt. Omdat drie nesten aanwezig zijn geweest wordt het plangebied normaliter gezien als leefgebied. Echter is vanwege de zeer minimale grootte van het geschikte leefgebied (0,93 hectare) en het feit dat de nesten in een later stadium niet meer aanwezig waren in overleg met provincie Overijssel bepaald dat het hier niet gaat om essentieel leefgebied van de eekhoorn".*

Met de geplande ontwikkeling wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Sub c.

In architectuur wordt een industrieel karakter nagestreefd, maar niet letterlijk overgenomen. De nieuwe woningen zijn opgetrokken uit metselwerk en sluiten ook hiermee aan bij de omgeving. Er is bewust gekozen voor grondgebonden woningbouw en niet voor een groot complex, voor een goede overgang naar de achterliggende wijk Dergelijke contrasten tussen grote industriecomplexen en grondgebonden woningen is kenmerkend voor Hengelo.

Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder sub a.

Sub d.

Het plan De Hofmakerij voorziet ruimschoots in zijn eigen parkeerbehoefte en zal geen hogere parkeerdruk op de omgeving afwentelen. De geparkeerde auto's die nu op het terrein staan zullen elders op zoek gaan naar een parkeerplaats. Om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen en controleerbaar te houden, zal een vorm van parkeerregulering worden voorgesteld. De gemeenteraad nam hierover in 2021 een principebesluit en zal als vervolg hierop nog een besluit nemen over welke vorm van regulering dat zal worden.

De verkeersdruk die 20 extra woningen genereert is nagenoeg verwaarloosbaar, ook omdat het zich zal verdelen over het netwerk aan wegen en zich niet volledig zal afwikkelen via de Kerkstraat. Overigens laten verkeertellingen zien dat de verkeersdruk de afgelopen 2 jaar in de Kerkstraat aanzienlijk is afgenomen. Ook rijdt de meerderheid van het gemotoriseerde verkeer (85%) lager dan de toegestane snelheid van 30km/uur. Een directe bedreiging van de verkeersveiligheid wordt ook niet verwacht.

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

Indiener 3

Zienswijze 3

De zienswijze betreft de volgende punten:

- a. Indiëners geven aan dat in 2003 afspraak met gemeente is gemaakt dat er in het gebied (door indiener genoemd moskeegebied) grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden. Volgens planning zou dat na 10 jaar plaatsvinden. Dat is inmiddels 20 jaar geworden. Iedere keer als het anders zou worden hebben indiëners zich geroerd. In 2016 hebben indiëners brief gehad van gemeente waarin het beleid werd herbevestigd. In die brief staat letterlijk: *"In het masterplan Hart van Zuid, dat in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de ambitie vastgelegd om bij de invulling van het zogenoemde moskeegebied, ten zuiden van de Willem de Clercqstraat het Tuindorpmilieu zo veel mogelijk te continueren."* Nu de plannen worden uitgevoerd gaat het niet naar de wens van indiëners en maken zij bezwaar. Indiëners herkennen in de plannen niets van het "Tuindorpmilieu". Indiëners geven een omschrijving hoe in hun ogen de bebouwing eruit zou moeten zien.
- b. Indiëners sommen een feitenrelaas op waarvoor verwezen wordt naar de zienswijze.
- c. Op de vormgeving van de plannen/het uiterlijk van de nieuwe woningen, worden regels toegepast die nooit eerder ter kennis van de omwonenden/indiëners zijn gebracht, regels die onjuist worden toegepast, regels die in strijd zijn met eerder tussen indiëners en de gemeente gemaakte afspraken.
- d. Het is contraproductief om 20 woningen te realiseren i.p.v. een integraal plan voor het gehele gebied. Alles moet dan twee keer worden gedaan en de kans is groot dat wat op de ene plek wordt gedaan een goed plan op een volgende plek onmogelijk maakt. Als voorbeeld noemen indiëners dat de parkeerplaatsen voor deze 20 woningen worden aangelegd op een plek die het realiseren van woningen op de rest van het terrein rondom de Moskee ernstig zullen bemoeilijken en/of, bij het predicaat tijdelijke oplossing, het vinden van een structurele oplossing voor het parkeren in de toekomst ernstig zal bemoeilijken.
- e. Er is bij de Gemeente sprake van besluitvormingsamnesie. Gemeente is vergeten wat er in het verleden is afgesproken. Er ontstaat een patroon van herhaling van stappen. Indiëners moeten opnieuw door alle weerstand heen bij hen die niet op de hoogte zijn. Dit kost indiëners onnodig veel energie en vrije tijd en belast onnodig het ambtelijk apparaat/de organisatie van het openbaar bestuur! Tevens ondergraaft het indiëners vertrouwen in de gemeente.
- f. Om verdere blamage te voorkomen vragen indiëners het bestuur de voorstellen/plannen per direct in te trekken.
- g. Indiëners vragen om een nieuw Beeldkwaliteitsplan te maken, wat voldoet aan de in het verleden gemaakte regels en afspraken. Ook vragen zij om voor het gehele moskee gebied, een plan te maken waarin de invulling van "het Tuindorpmilieu zo veel mogelijk te continueren" zichtbaar is.

Reactie 3

Sub a.

Indiëners geven aan dat in 2003 een afspraak met de gemeente is gemaakt dat in het gebied (door de gemeente moskeegebied genoemd) grondgebonden woningen gerealiseerd zullen worden. Het bestemmingsplan De Hofmakerij voorziet in grondgebonden woningen.

Indiëners hebben in 2016 een brief gehad van gemeente waarin het beleid werd herbevestigd. In die brief staat: *"In het masterplan Hart van Zuid, dat in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de ambitie vastgelegd om bij de invulling van het zogenoemde moskeegebied, ten zuiden van de Willem de Clercqstraat het Tuindorpmilieu zo veel mogelijk te continueren."* Indiëners verwijzen naar het Masterplan Hart van Zuid waarin gesproken wordt over het "Tuindorpmilieu". In het Masterplan staat een omschrijving van het begrip "Tuindorpmilieu". Het Tuindorpmilieu, zoals omschreven in het Masterplan 2008: *"het gebied dat de twee woonwijken in het zuidelijk stadsdeel met elkaar verbindt. In dit gebied zullen vooral nieuwe woningen en daarbij behorende voorzieningen worden gerealiseerd. De uitstraling van dit milieu is vooral gebaseerd op de karakteristiek van het aansluitende Tuindorp 't Lansink"*. Uit deze omschrijving blijkt al dat het plangebied geen onderdeel is van Tuindorp 't Lansink. Wat is nu die karakteristiek van Tuindorp 't Lansink?

Karakteristieken van Tuindorp 't Lansink, zoals vastgelegd in de Welstandsnota, zijn onder meer:

- Menging van woningtypen
- Voornamelijk gebogen lanen en brede straten
- Zeer gevarieerd architectuurbeeld
- Hoofdzakelijk woningen uit één bouwlaag met kap, waarbij de nokrichting van de kap evenwijdig aan de weg is gesitueerd
- Alleen daar waar sprake was van afwijkend gebruik of bijzondere ruimten (pleinen), is er een afwijkende gebouwhoogte, namelijk twee of meer bouwlagen met kap
- In het algemeen bestaan de gebouwen uit bakstenen (metselwerk) met rode of blauwe gesmoorde keramische dakpannen.
- Slechts op een beperkt aantal plekken zijn er gepleisterde of geschilderde gevels in vooral lichte of gebroken witte uitvoering (dus niet echt karakteristiek)
- De woningen vormen tezamen met de voortuinen en de tuinmuren een eenheid.

Er is geen sprake van een typische Tuindorp 't Lansink architectuur. Het is de menging van woningtypen en de daardoor ontstane gevarieerde architectuur die tezamen de karakteristiek van Tuindorp 't Lansink vormen. Bij het maken van de bouwplannen voor het plangebied is zeker gelet op karakteristieken van Tuindorp 't Lansink. Daarbij noemen wij:

- Grondgebonden woningen, geen groot wooncomplex (zoals in de Kerkstraat)
- Uitgevoerd in metselwerk, met specifieke details als staande rollagen.
- Voorzien van een kap met een nokrichting evenwijdig aan de weg, alleen de woningen op de kop zijn uitgevoerd in drie lagen met plat dak.
- Harde rand aan de Industriestraat, maar groene accenten aan achterzijde, met achtertuinten, groene hagen, groene erfafscheidingen;
- Plan volgt de oude infrastructuur (de Clercqdwarsstraat)
- Menging van woningtypen (het plan de Hofmakerij voorziet in toevoeging van sociale woningbouw die onvoldoende aanwezig is in dit gebied).

Naar onze mening is rekening gehouden met het Tuindorpmilieu, zoals omschreven in het Masterplan 2008, niet historiserend maar meer modern. Overigens is het Masterplan geen juridisch plan, maar een beleidsdocument op basis waarvan aanvullende planologische procedures worden gevolgd. In dit geval het bestemmingsplan De Hofmakerij. Bij het Masterplan gaat het om richtinggevend functionele ontwikkelingen in het gebied, waarbij het aangegeven ambitieniveau – zowel voor de architectuur als voor de ruimtelijke inrichting – als uitgangspunt dient. Bij de planvorming hebben wij, zoals hierboven aangegeven, hiermee rekening gehouden. Daarbij begrijpen wij dat eenieder zijn eigen beleving zal hebben bij het begrip Tuindorpmilieu.

Sub b.

Wij hebben kennisgenomen van het feitenrelaas.

Sub c.

Verwezen wordt naar de reactie onder sub a.

Sub d.

In eerste instantie is vanuit Nijhuis Bouw een plan opgesteld voor een veel groter gebied met ook woningbouw aan de zuidelijke kant van de Clercqdwarsstraat. Dit plan bleek om verschillende redenen echter niet haalbaar. Nijhuis kon met een eigenaar van een centraal liggend perceel geen overeenstemming bereiken over aankoop. Daarnaast bleken woningen op twee gemeentelijke percelen direct naast de school niet haalbaar vanwege een te hoge geluidsbelasting vanaf het schoolplein.

In overleg met Nijhuis en Welbions is er toen voor gekozen om wel door te gaan met de ontwikkeling van het deel van het plan dat nu voorligt. Deze ontwikkeling, met sociale woningen, bleek wel haalbaar en kan op zichzelf gerealiseerd worden.

Op één van de gemeentelijke percelen waar woningbouw niet mogelijk bleek, is gekozen voor een invulling met parkeren om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen. Dit vormt geen belemmering voor een toekomstige ontwikkeling. Indien mogelijk, kan het parkeerterrein dan

weer een andere invulling krijgen, bijvoorbeeld met woningbouw. De parkeerbehoefte voor de 20 woningen zal dan op een andere plek (in die ontwikkeling) opgelost worden.

Sub e.

Uit de reactie onder sub a blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de afspraak van grondgebonden woningen en dat het plan aansluit (weliswaar niet historiserend maar modern) op het Tuindorpmilieu.

De opmerking dat er bij de Gemeente sprake is van besluitvormingsamnesie begrijpen wij dan ook niet.

Sub f.

Gelet op de voorgaande beantwoording zien wij geen reden om de plannen in te trekken.

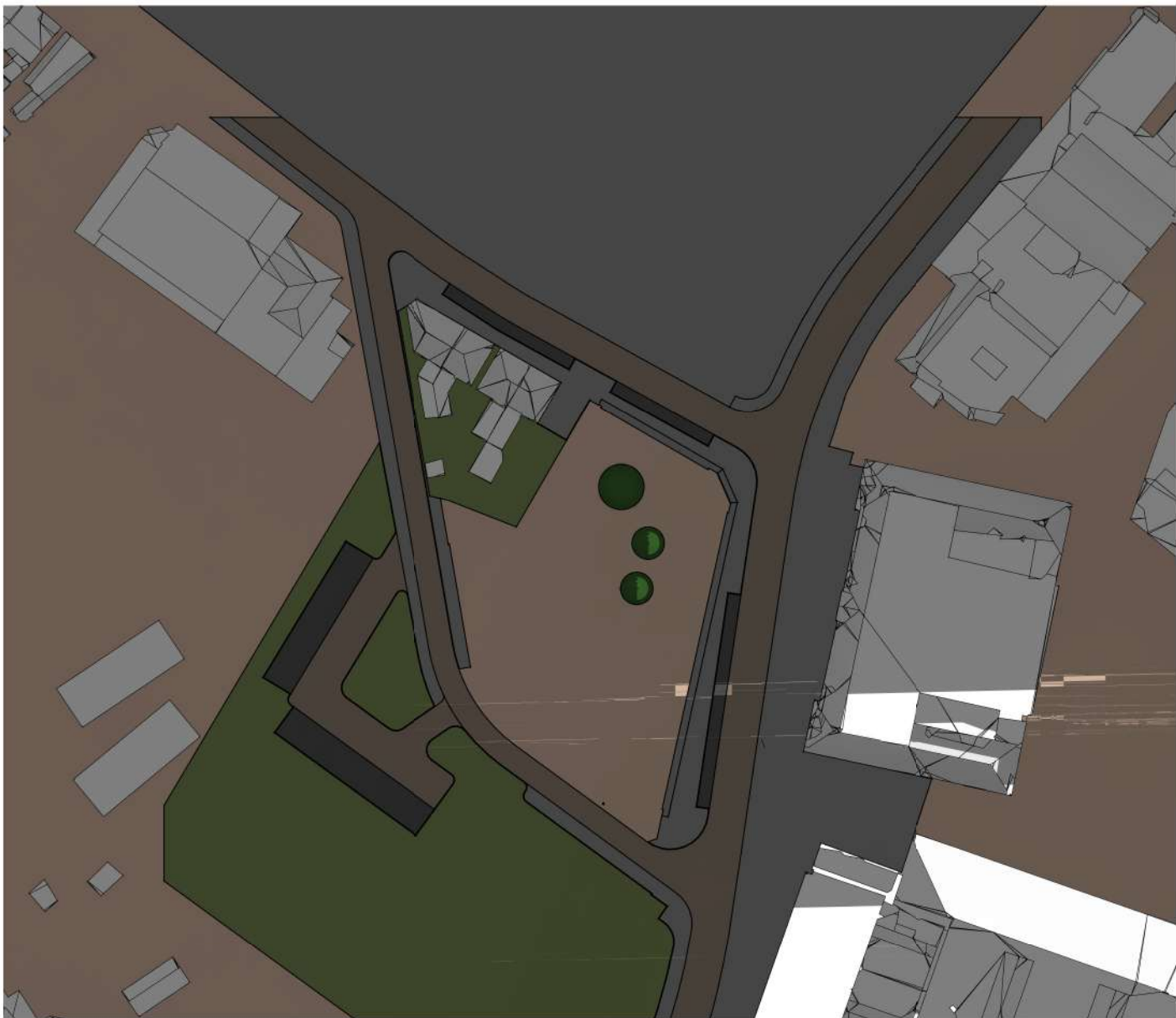
Sub g.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder sub a.

Conclusie zienswijze 3:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

BIJLAGE 1



21 maart 6:00



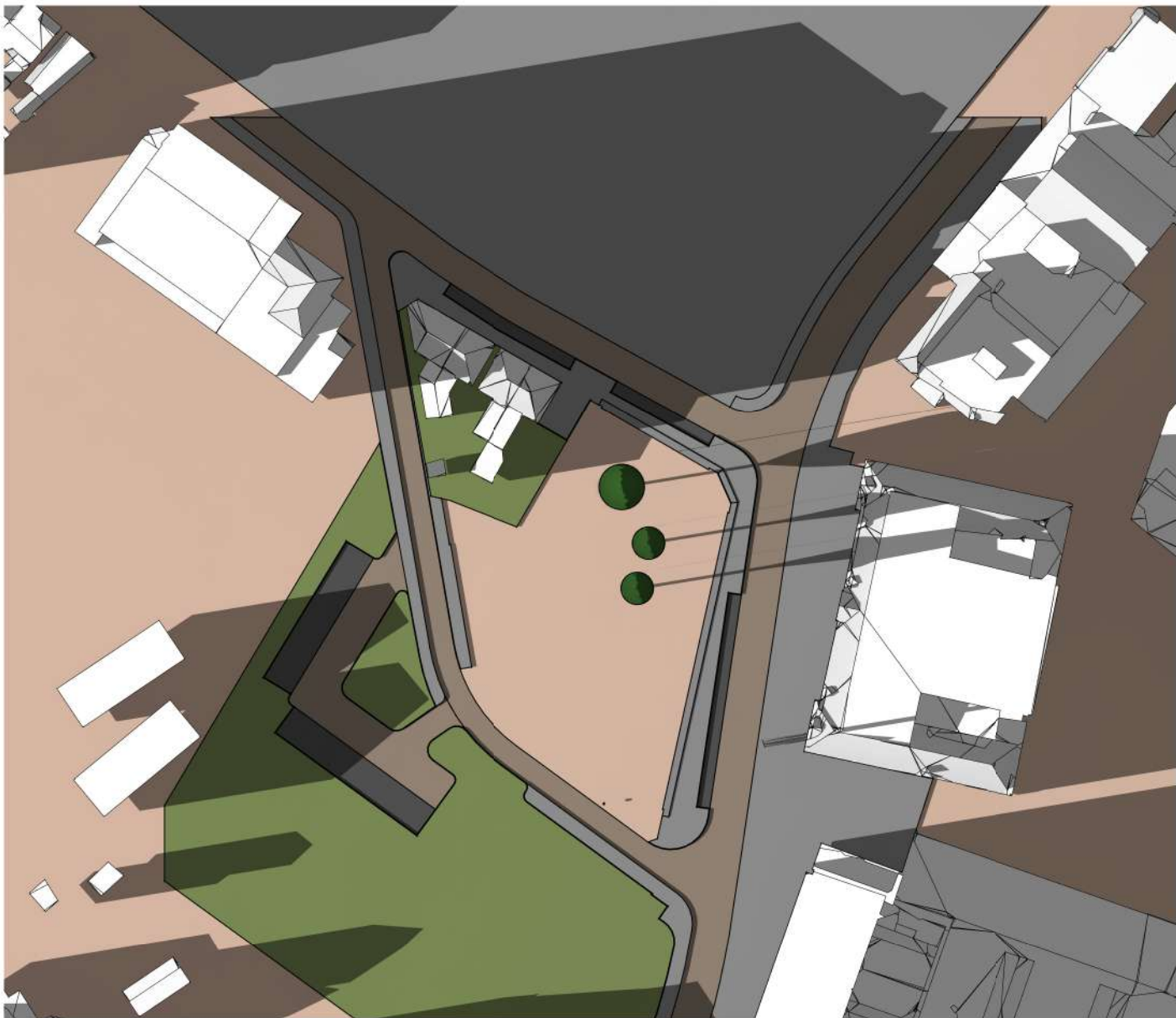
21 maart 9:00



21 maart 12:00



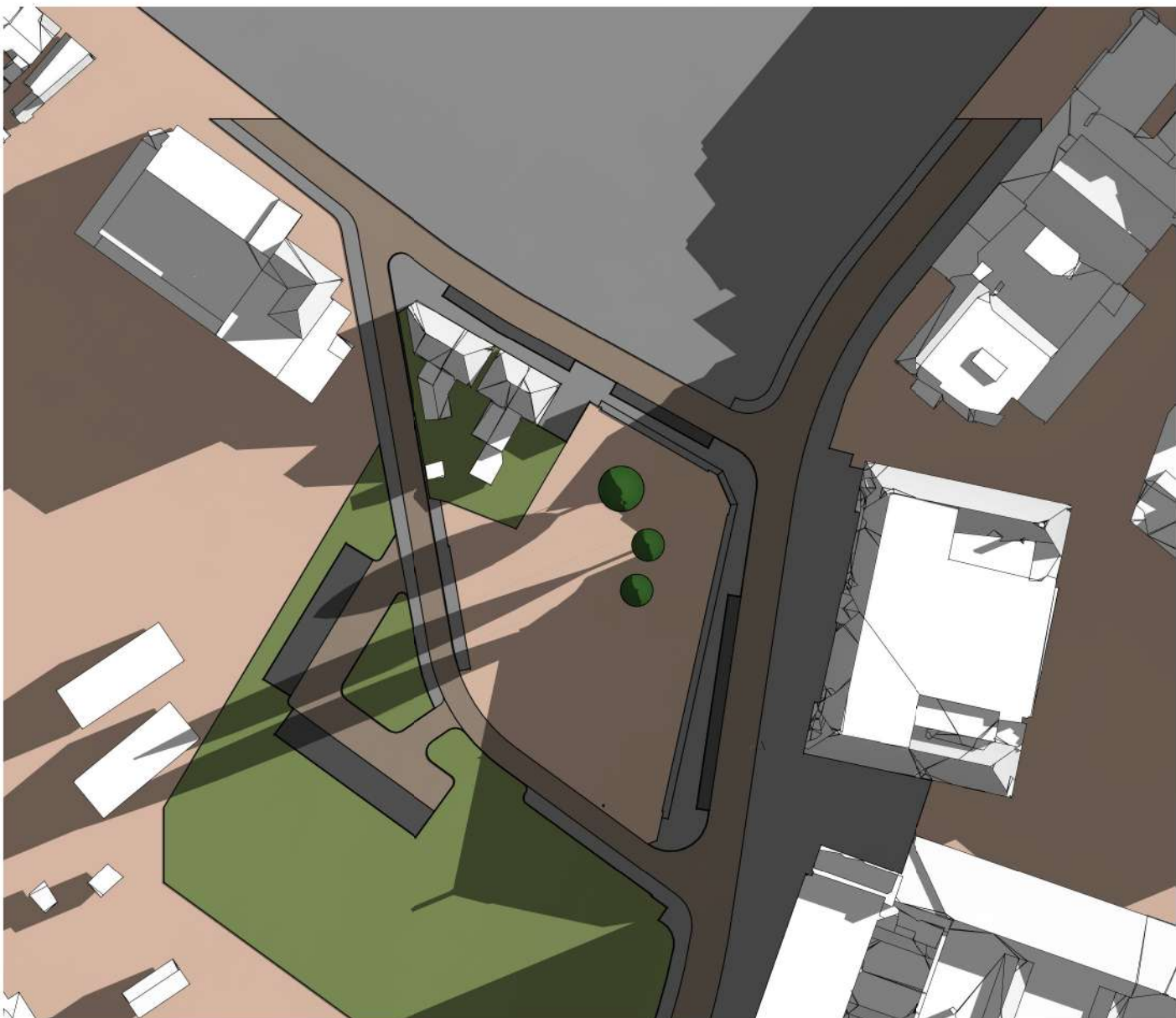
21 maart 15:00



21 maart 18:00



21 maart 21:00 (zon is niet op)



21 juni 6:00



21 juni 9:00



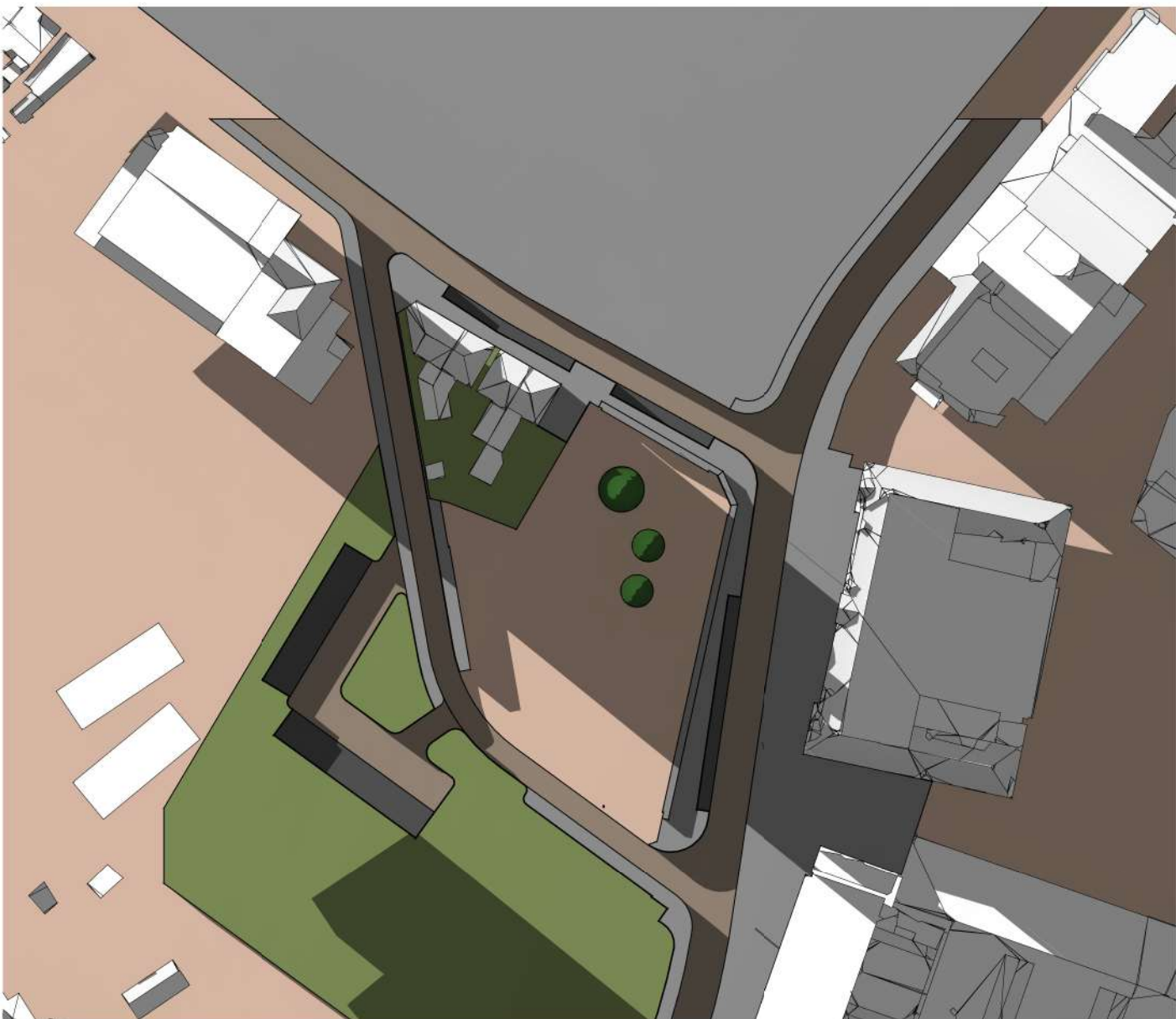
21 juni 12:00



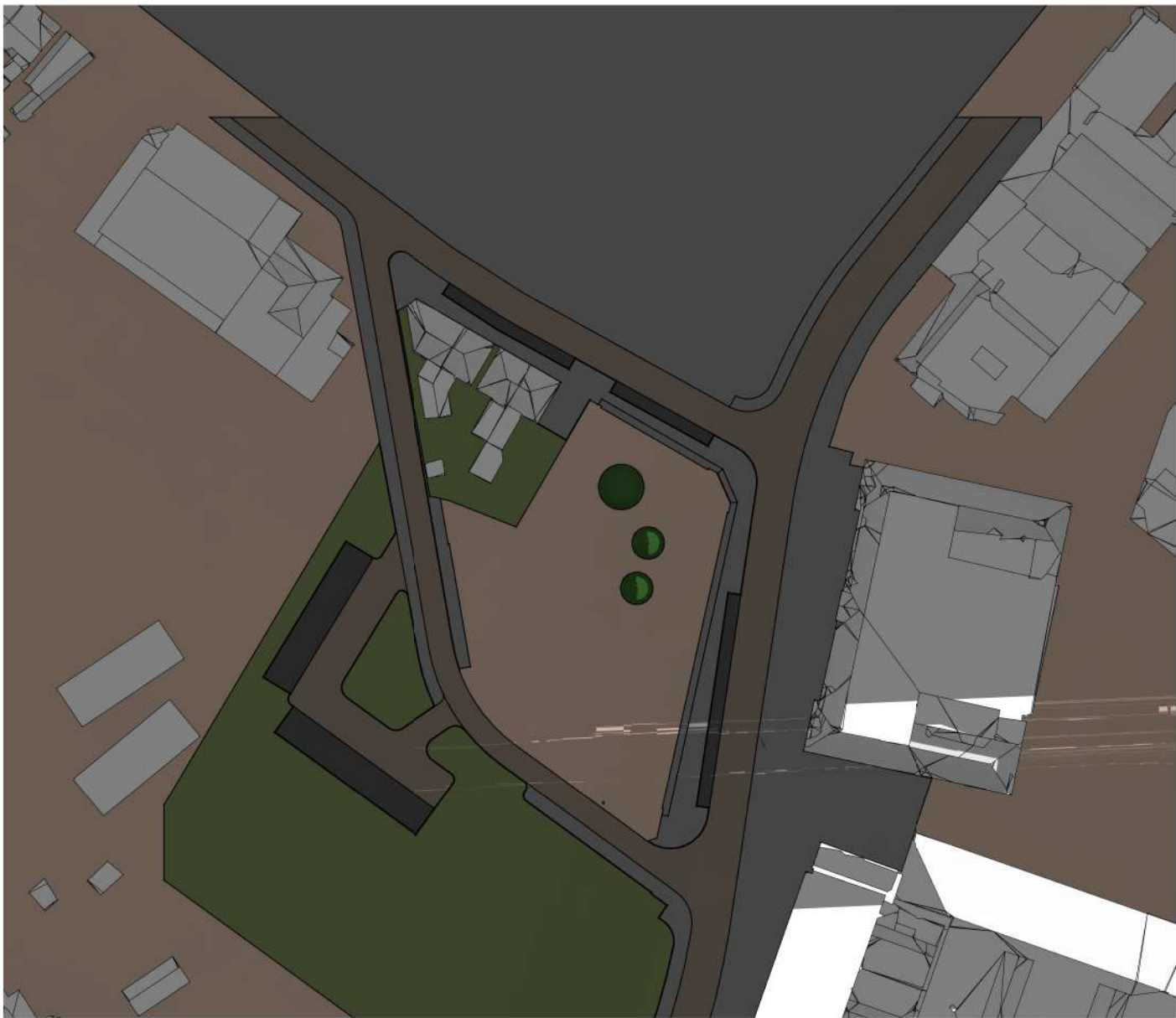
21 juni 15:00



21 juni 18:00



21 juni 21:00



21 september 6:00



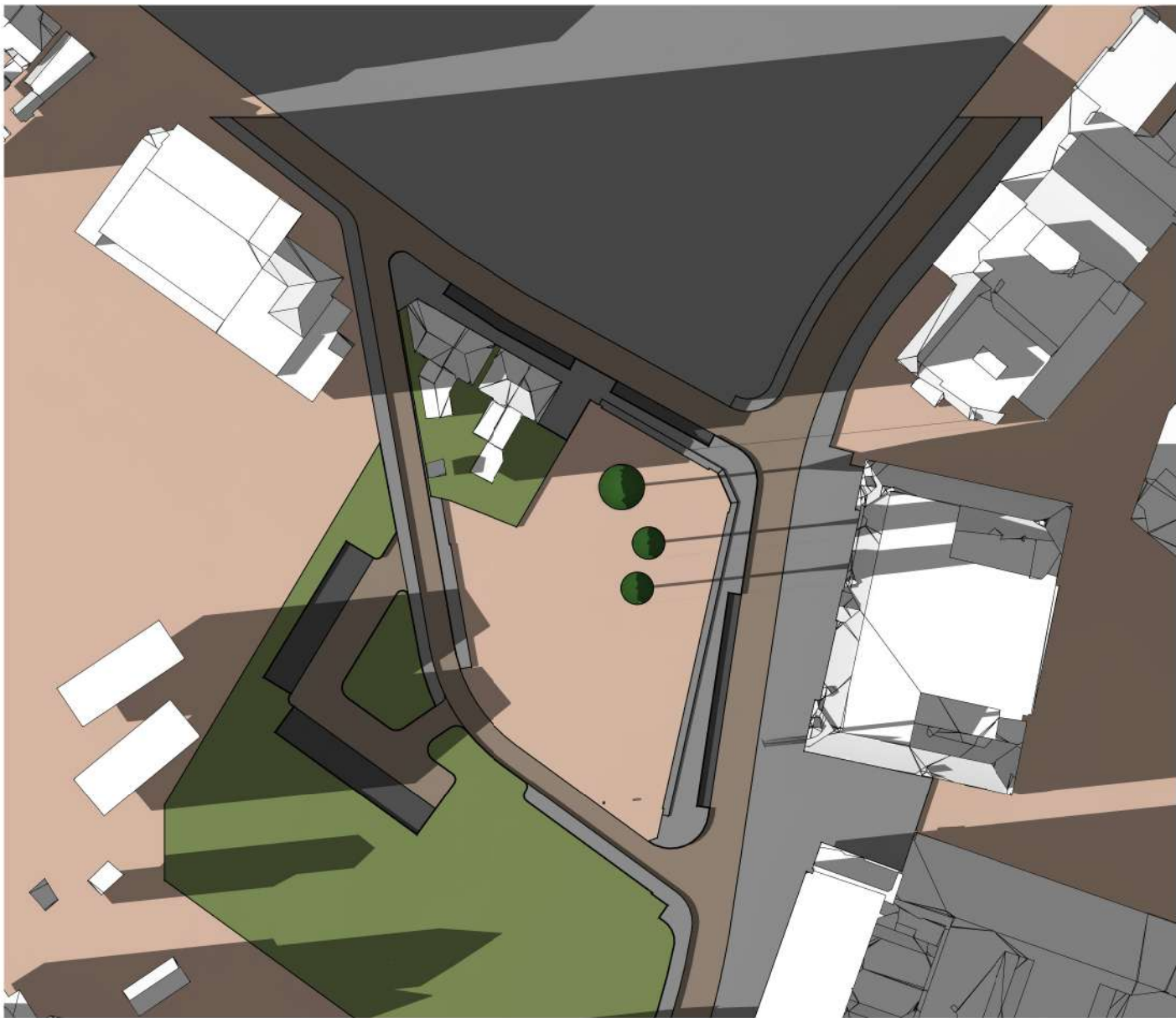
21 september 9:00



21 september 12:00



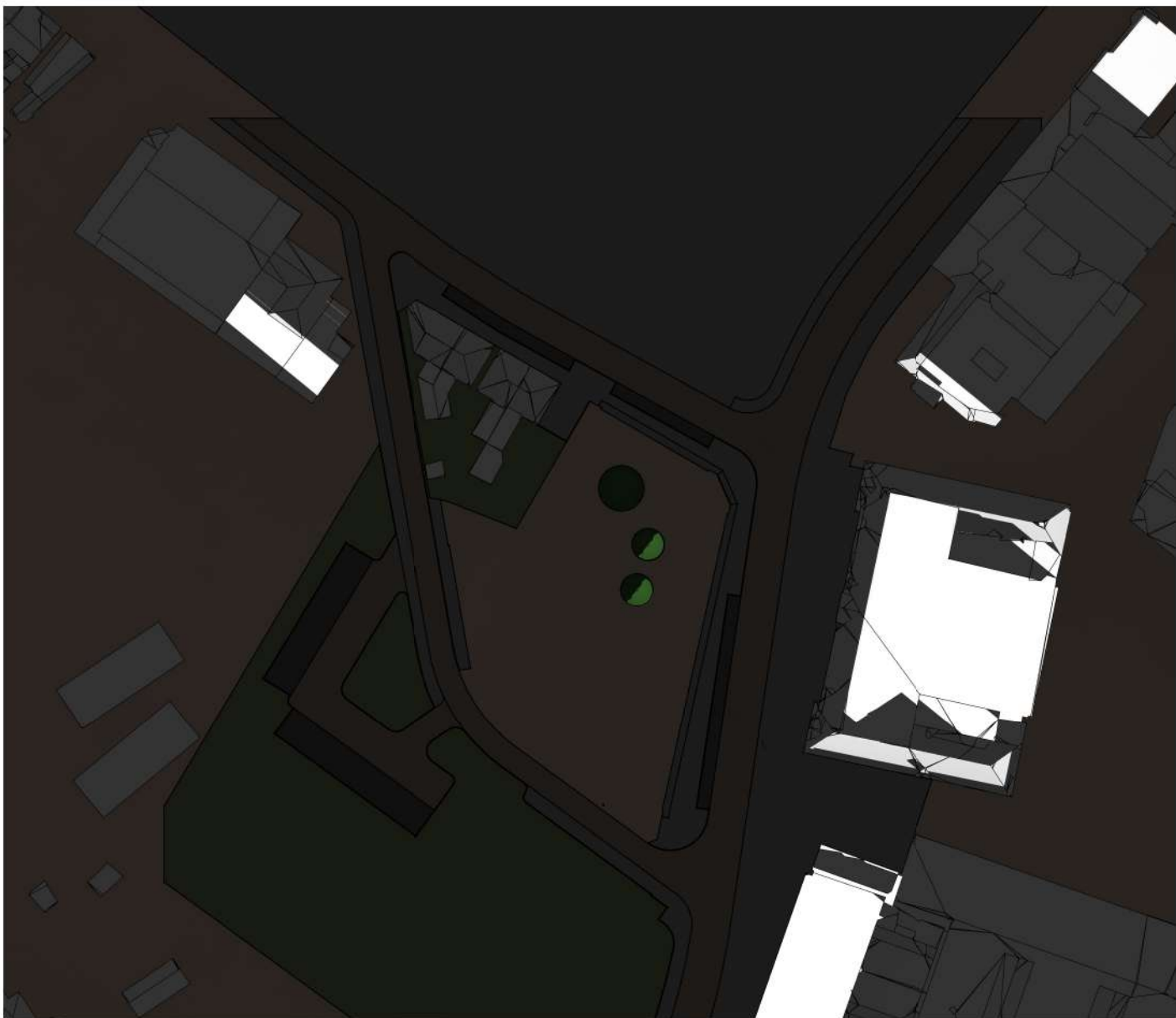
21 september 15:00



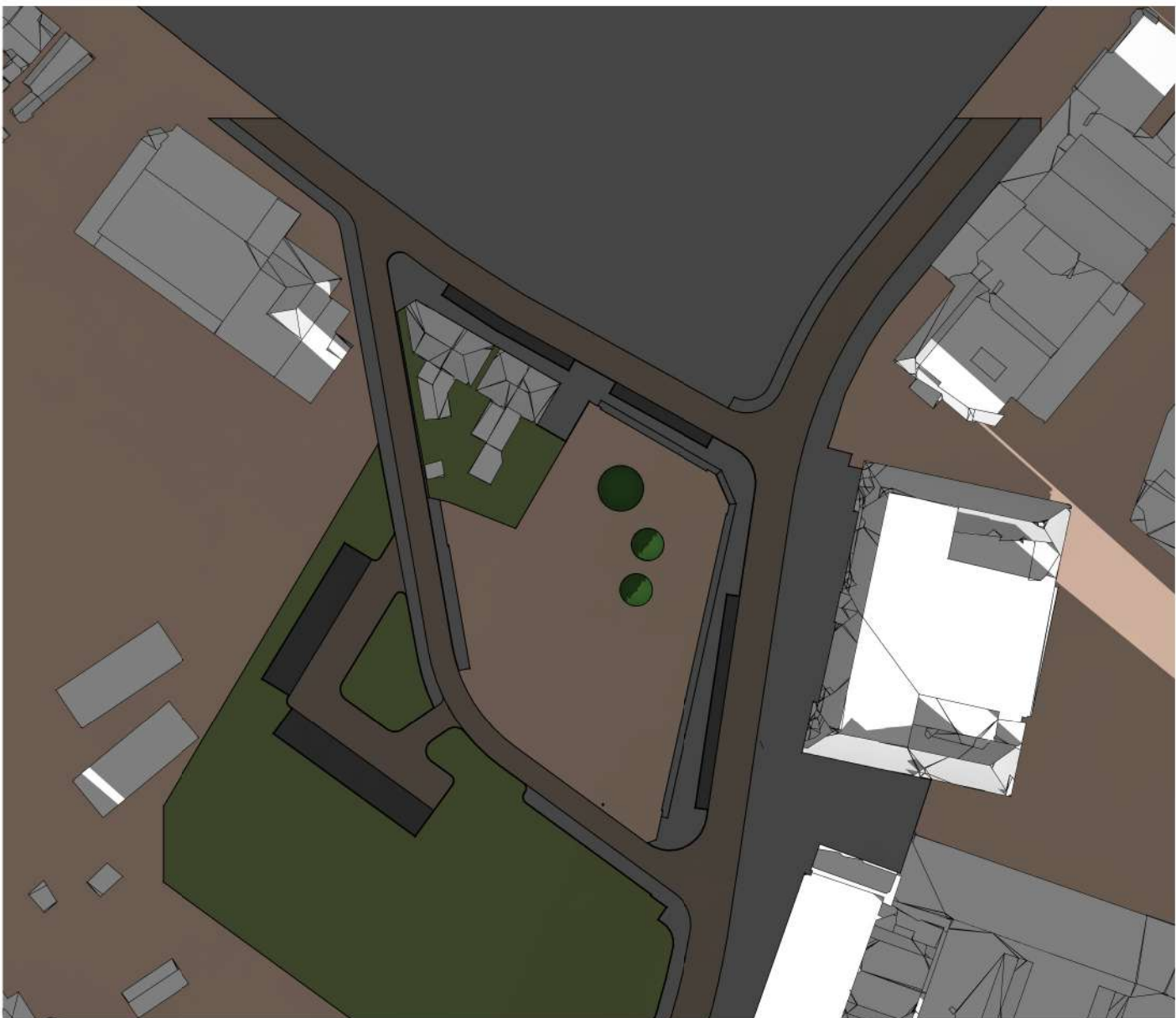
21 september 18:00



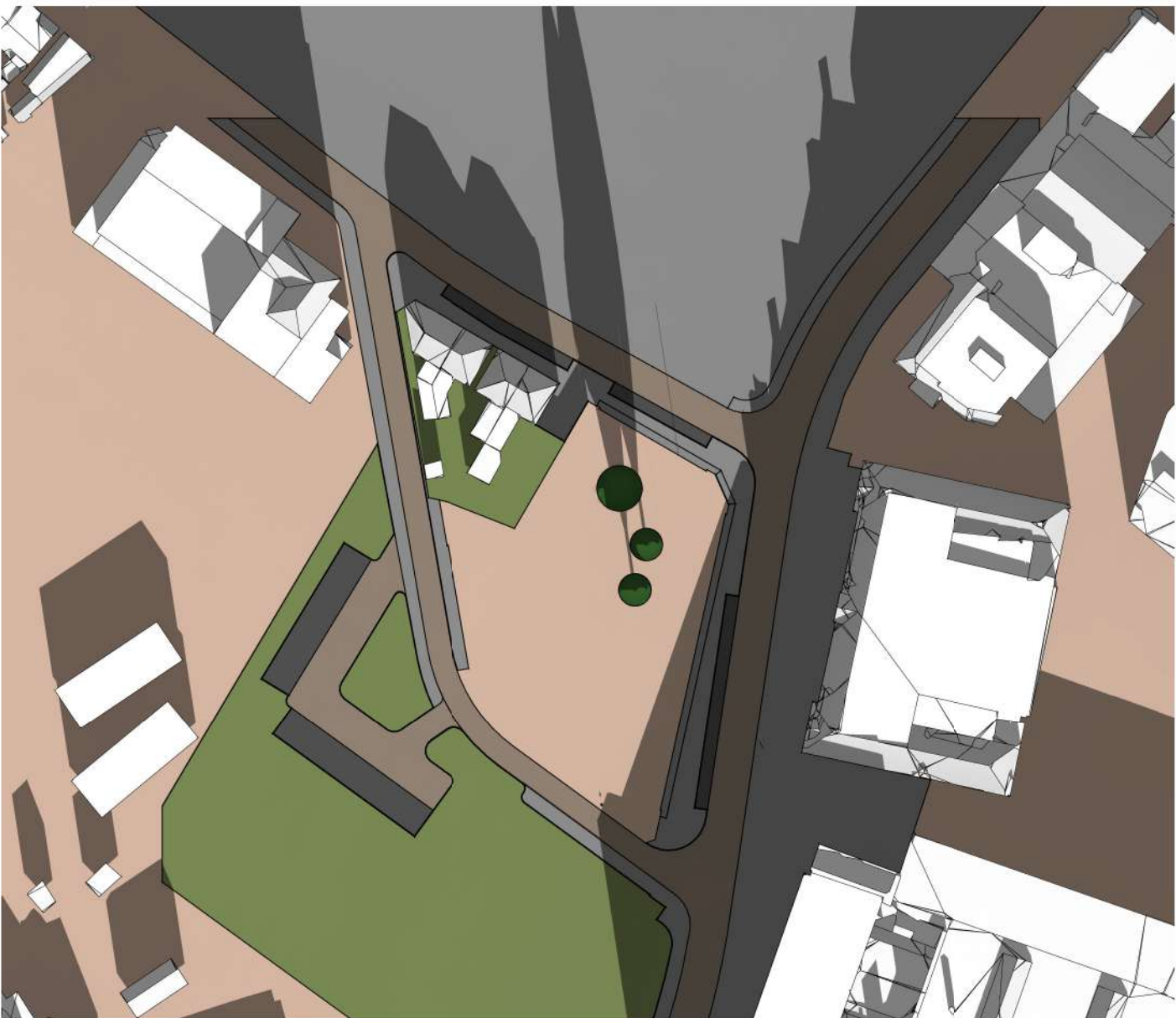
21 september 21:00 (zon is niet op)



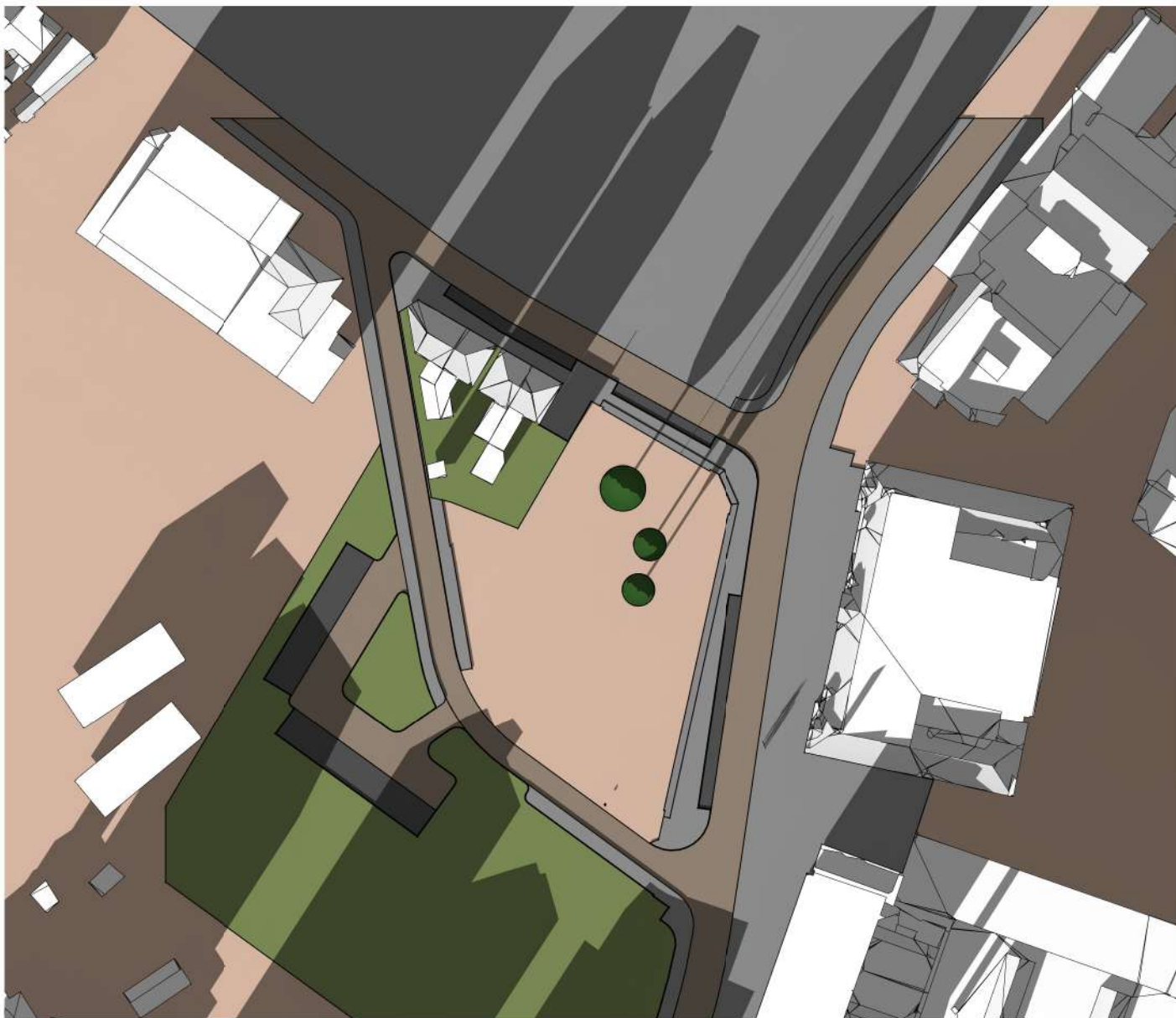
21 december 6:00 (zon is nog niet op)



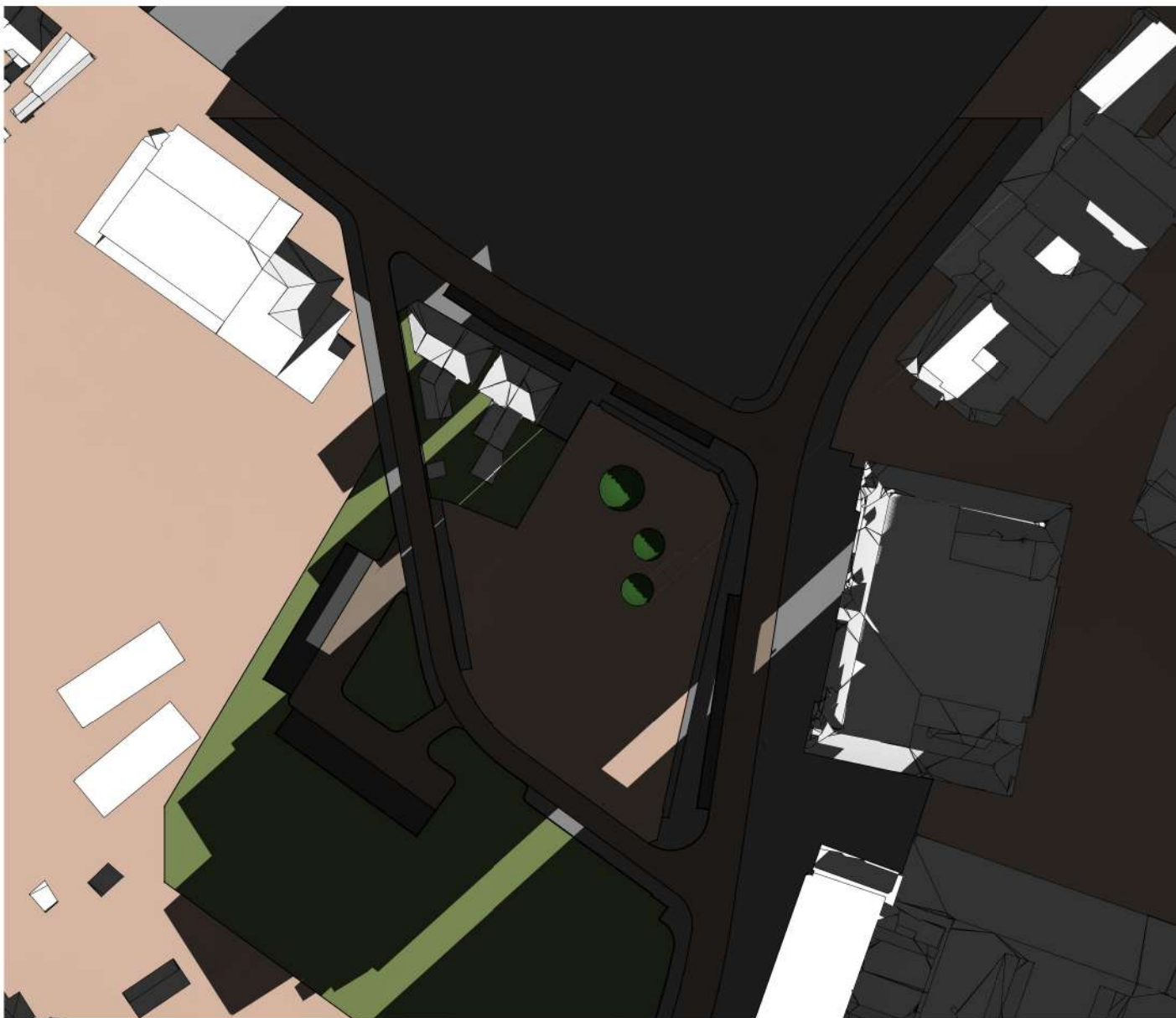
21 december 9:00



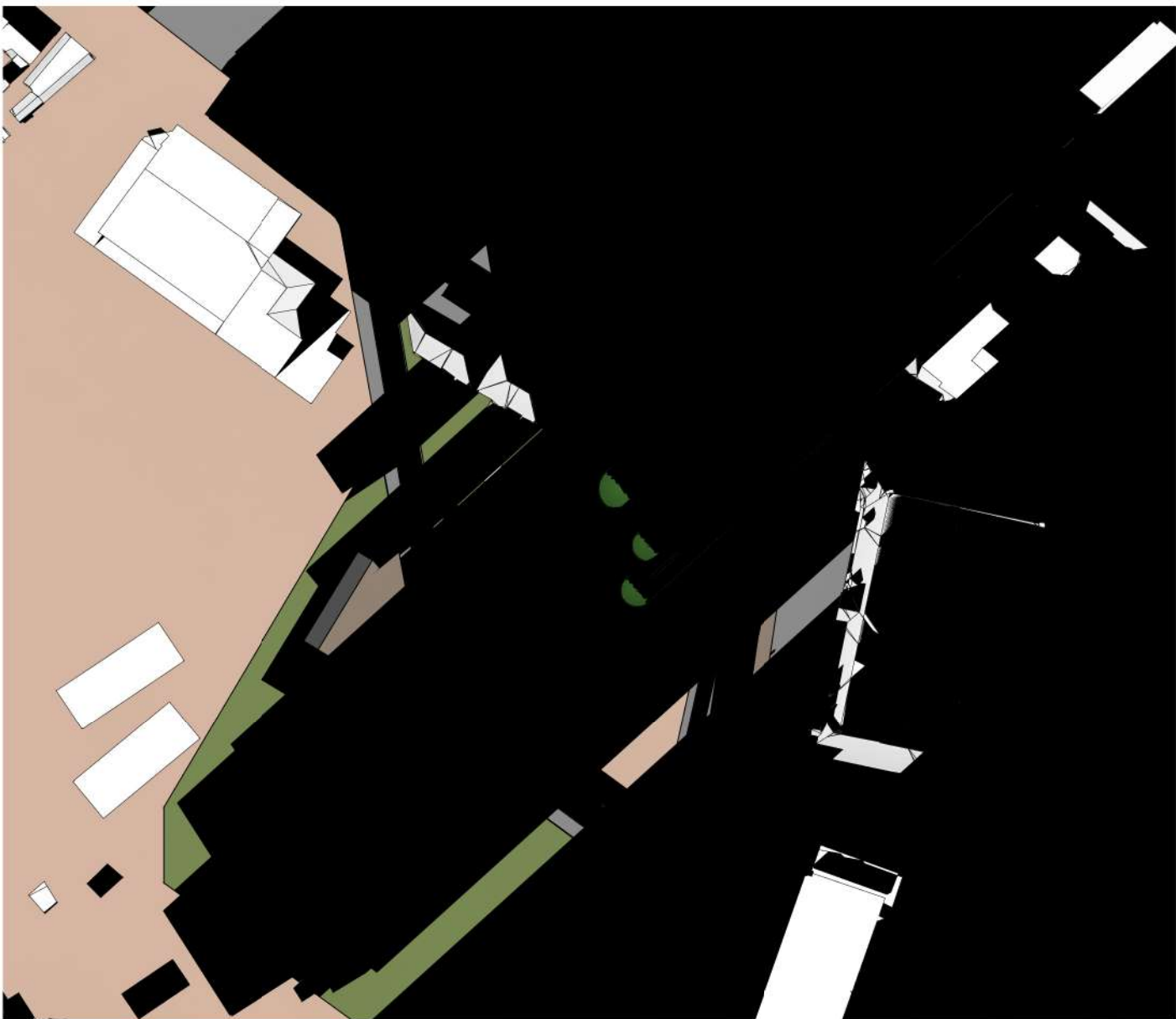
21 december 12:00



21 december 15:00



21 december 18:00 (zon is niet op)



21 december 21:00 (zon is niet op)



BELTMANarchitecten

project **Nijhuis, Woningen Industriestraat Hengelo**
opdrachtgever **Nijhuis Bouw B.V.**
fase **Architectonisch Ontwerp**
status **Voorlopig**
onderdeel **Zonnestudie voor realisatie**

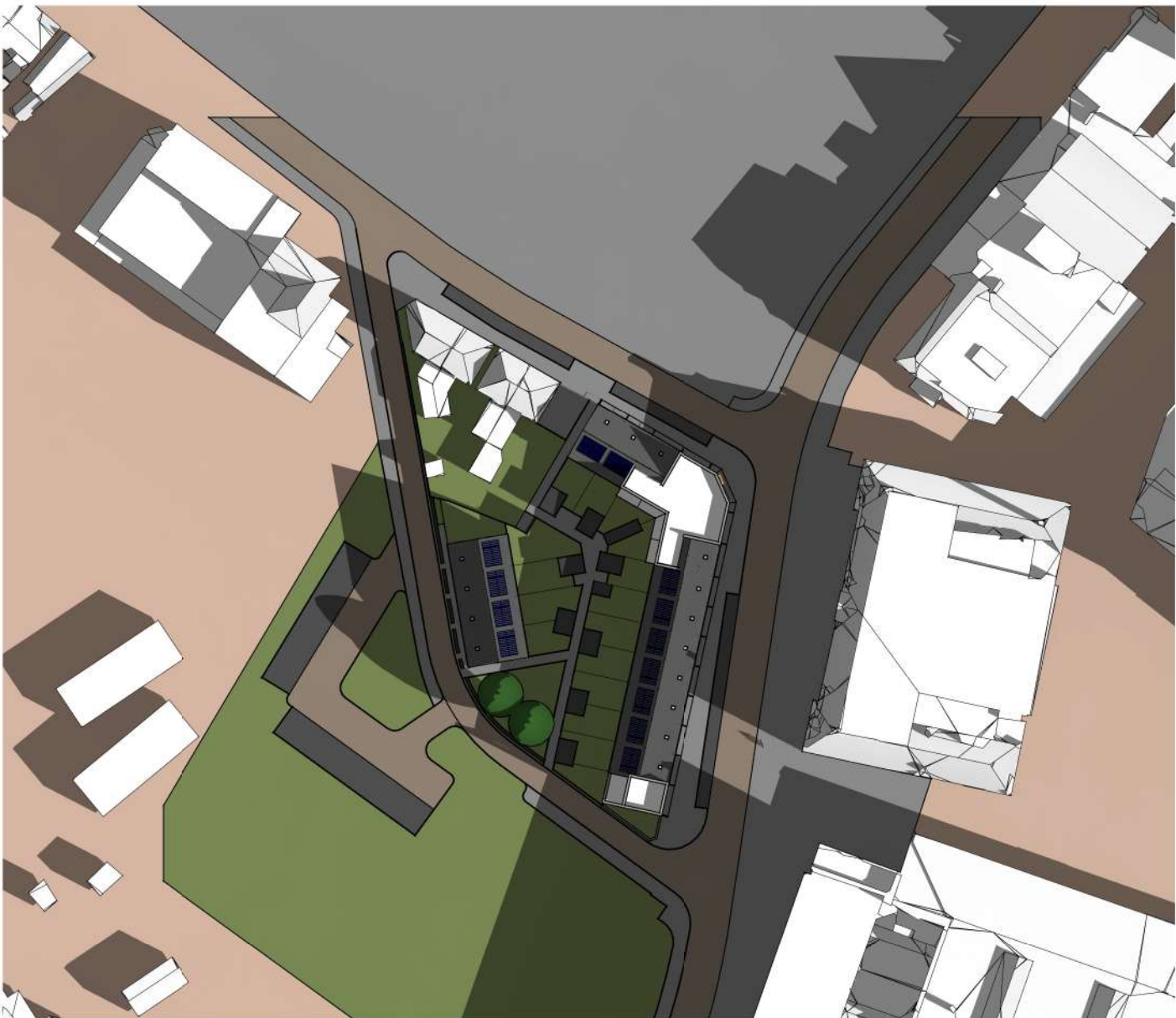
datum **29 11 2022**
gewijzigd
schaal **1:1000**
formaat **A0**
tekenaar **NSCH**
projectnummer **87891**
tekeningnummer **AO100**

Rijperbleek-Zandvoort 10 2 14
7521 BE Elzenrode
053 20 32 800
www.beltmanarchitecten.nl
info@beltmanarchitecten.nl

BIJLAGE 2



21 maart 6:00



21 maart 9:00



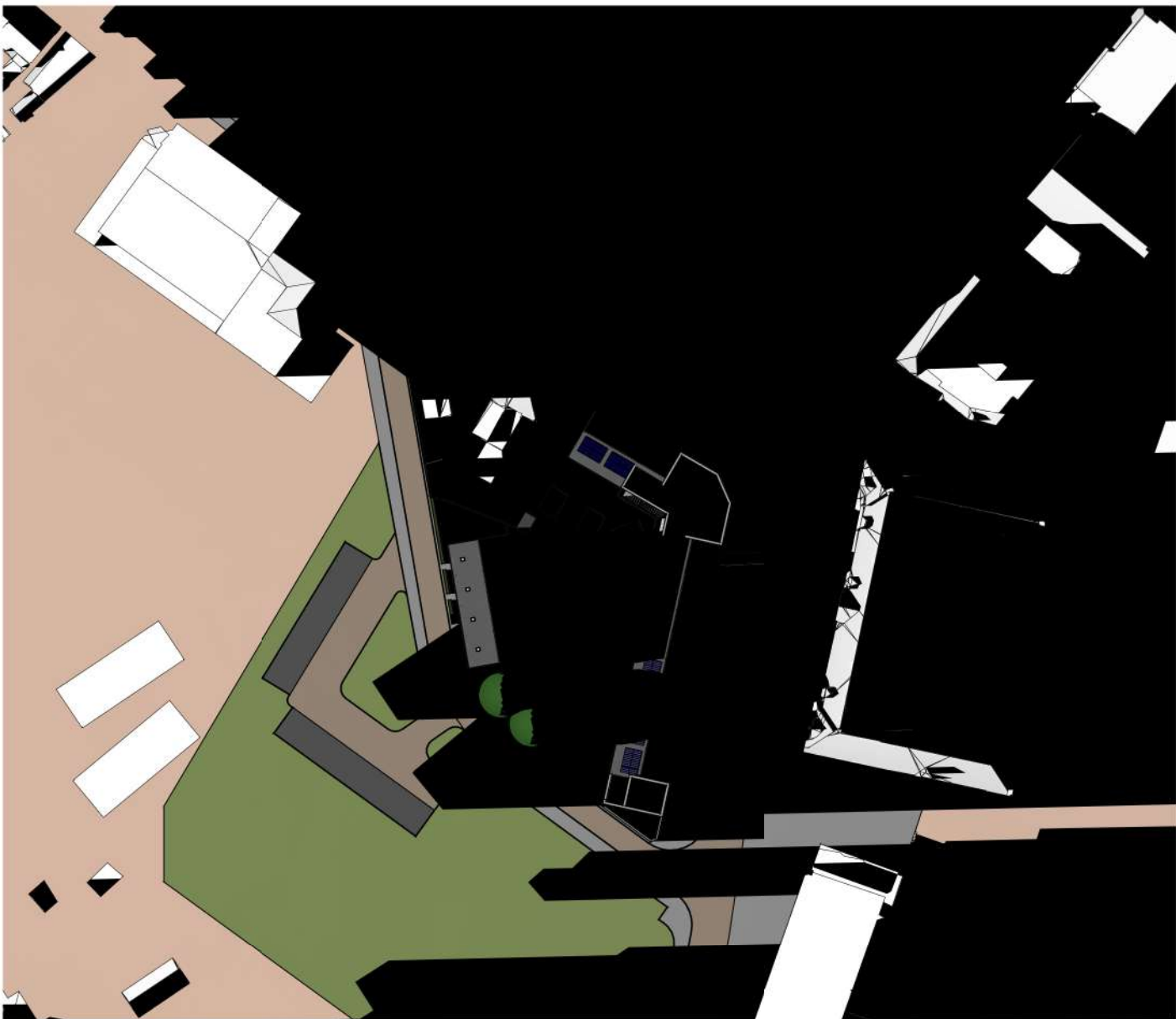
21 maart 12:00



21 maart 15:00



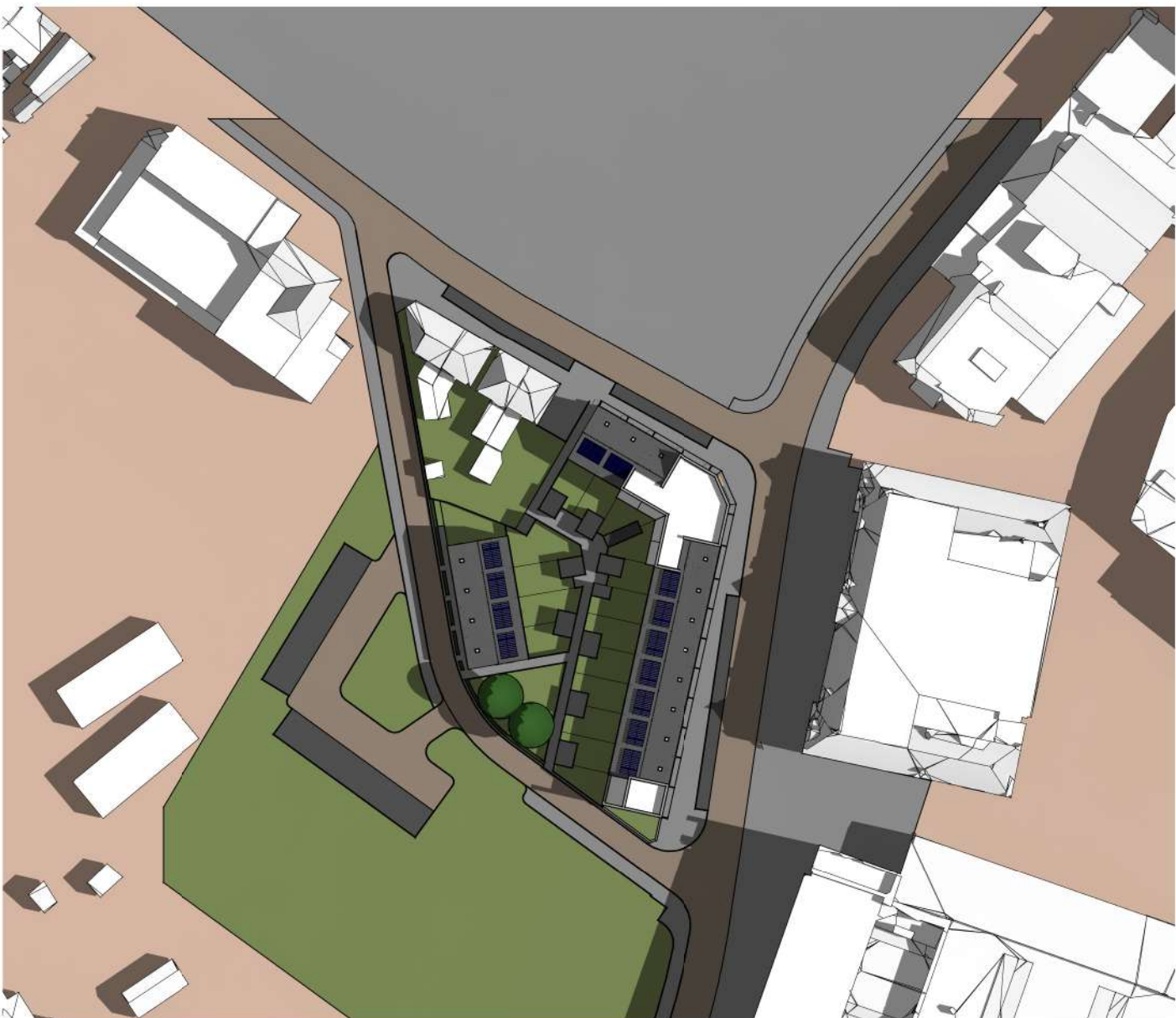
21 maart 18:00



21 maart 21:00 (zon is niet op)



21 juni 6:00



21 juni 9:00



21 juni 12:00



21 juni 15:00



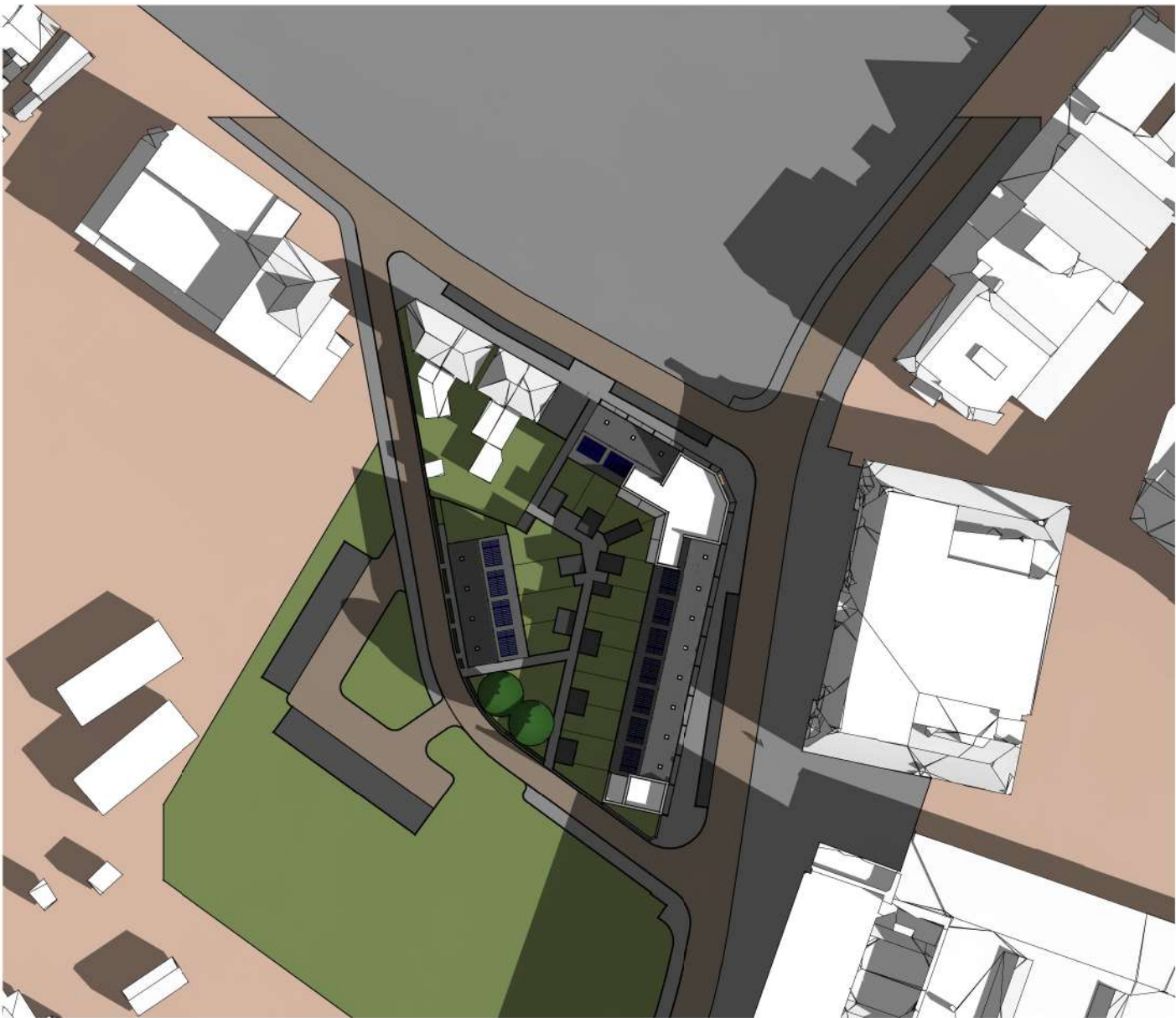
21 juni 18:00



21 juni 21:00



21 september 6:00



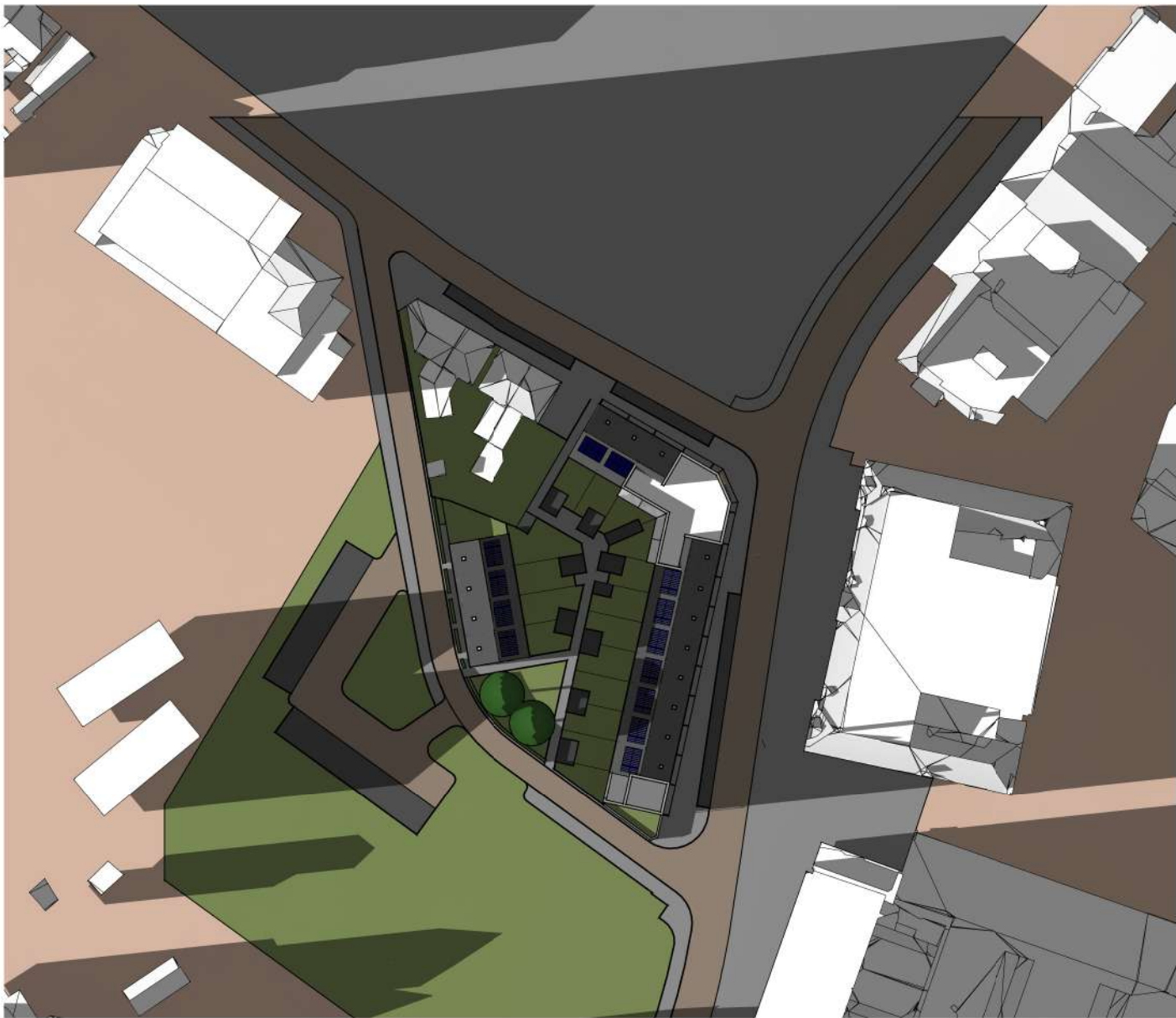
21 september 9:00



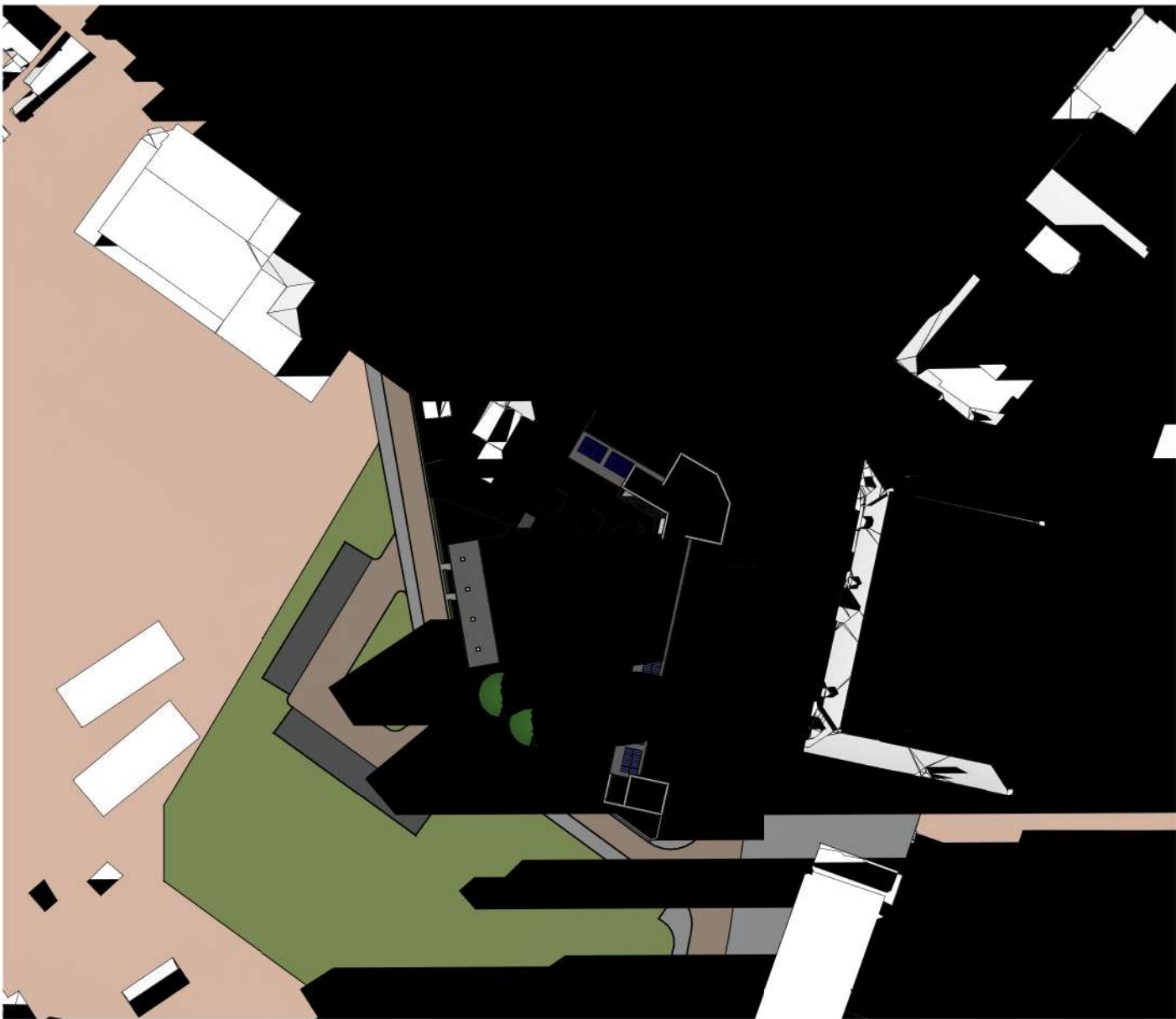
21 september 12:00



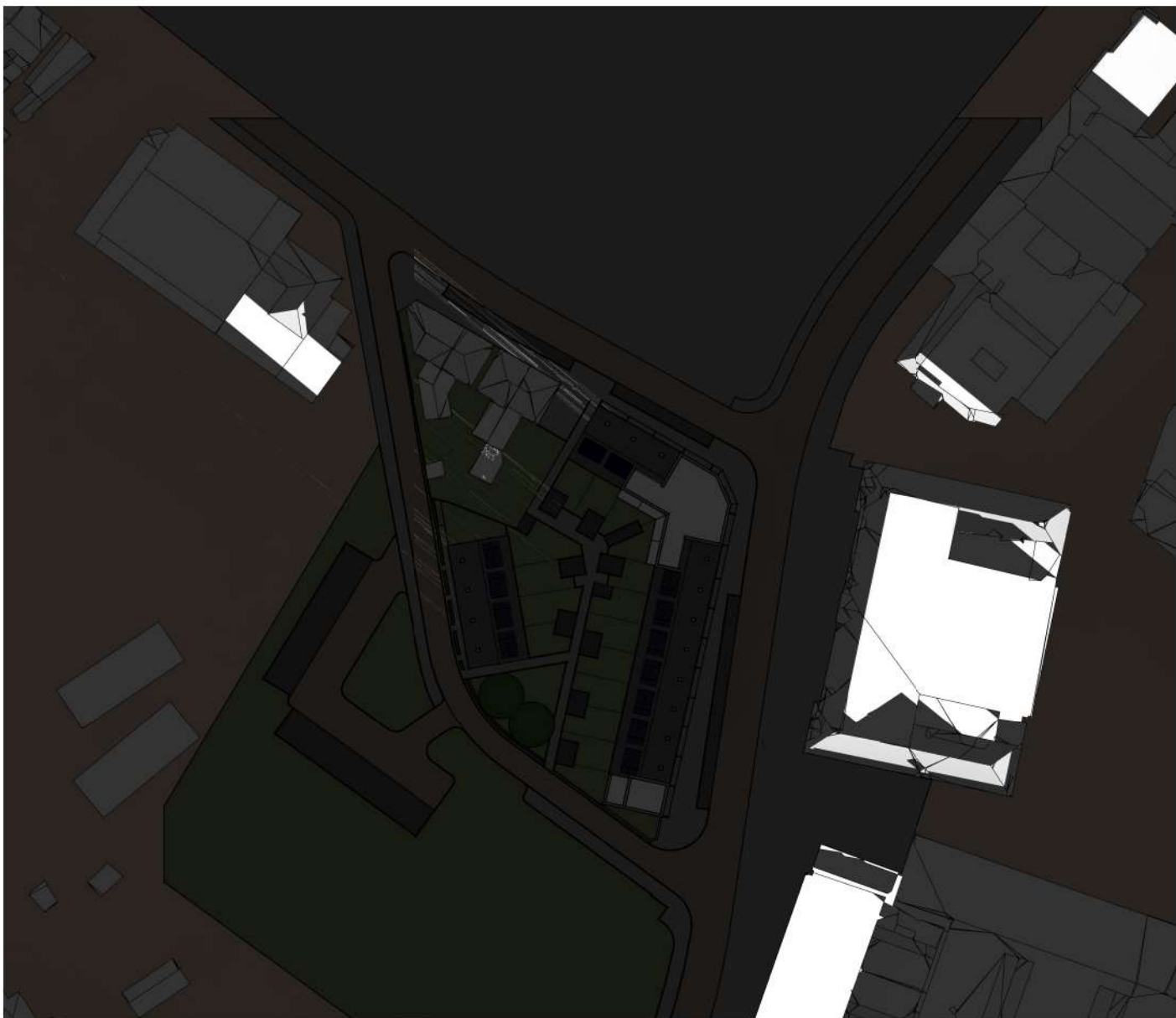
21 september 15:00



21 september 18:00



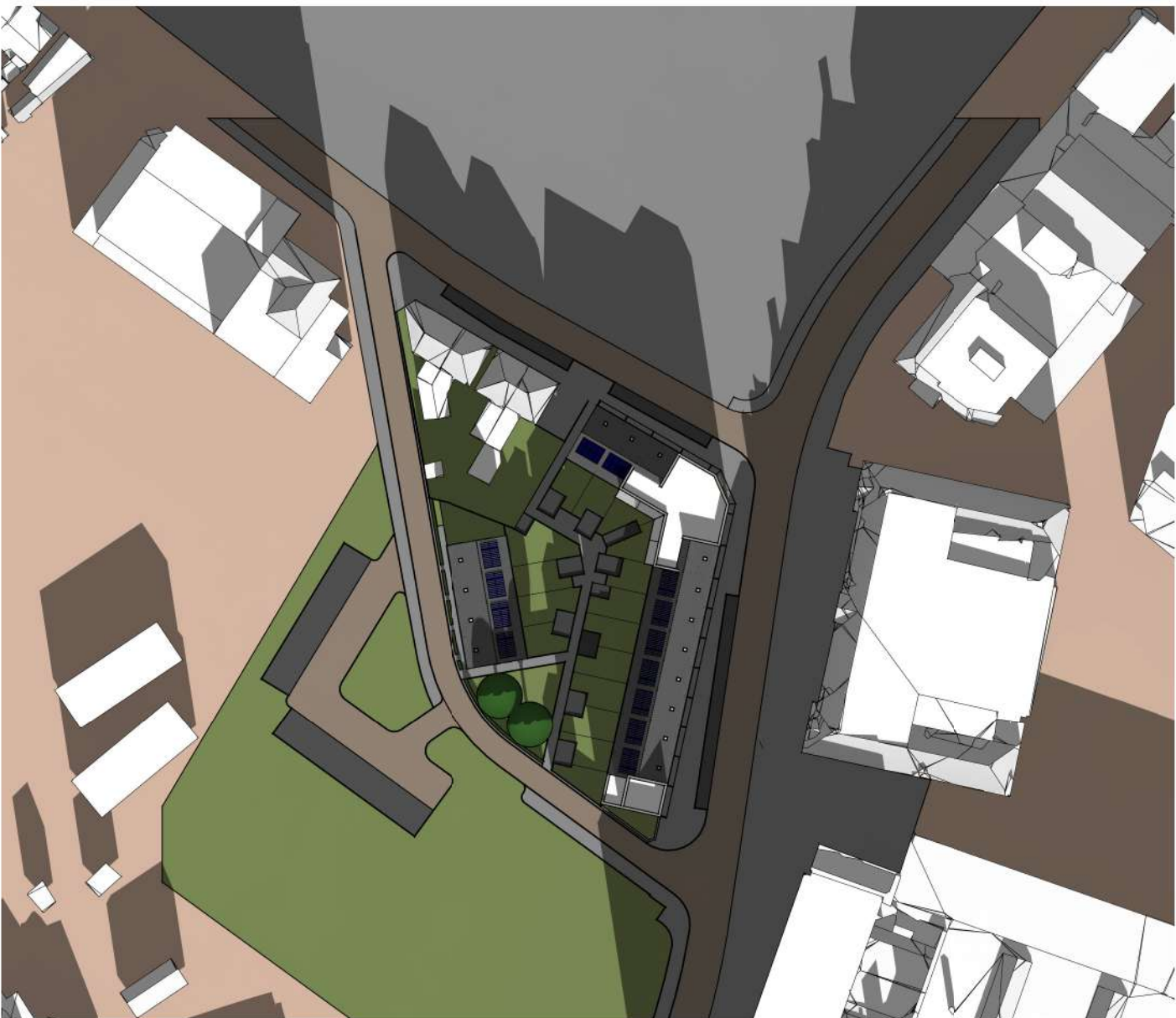
21 september 21:00 (zon is niet op)



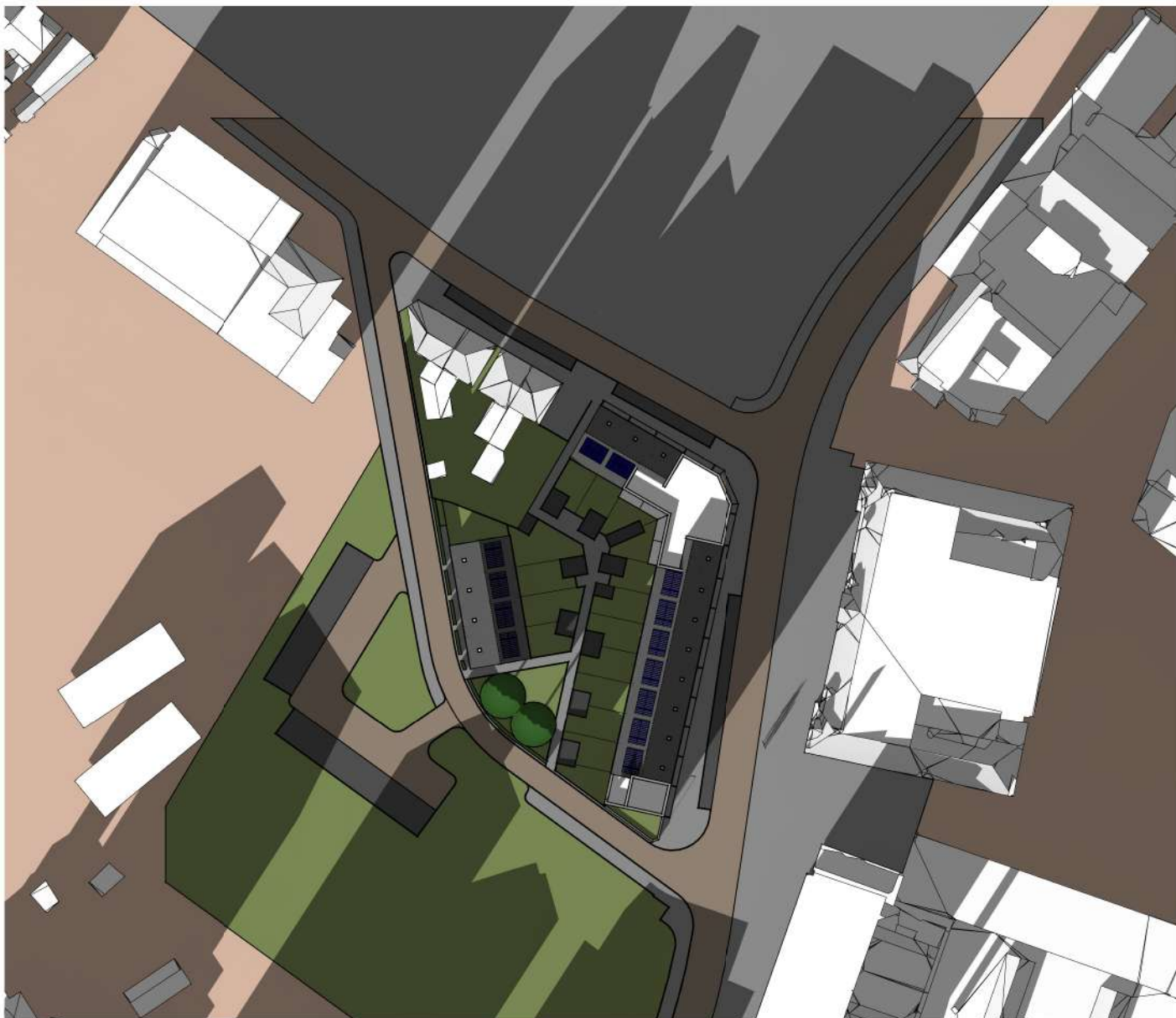
21 december 6:00 (zon is nog niet op)



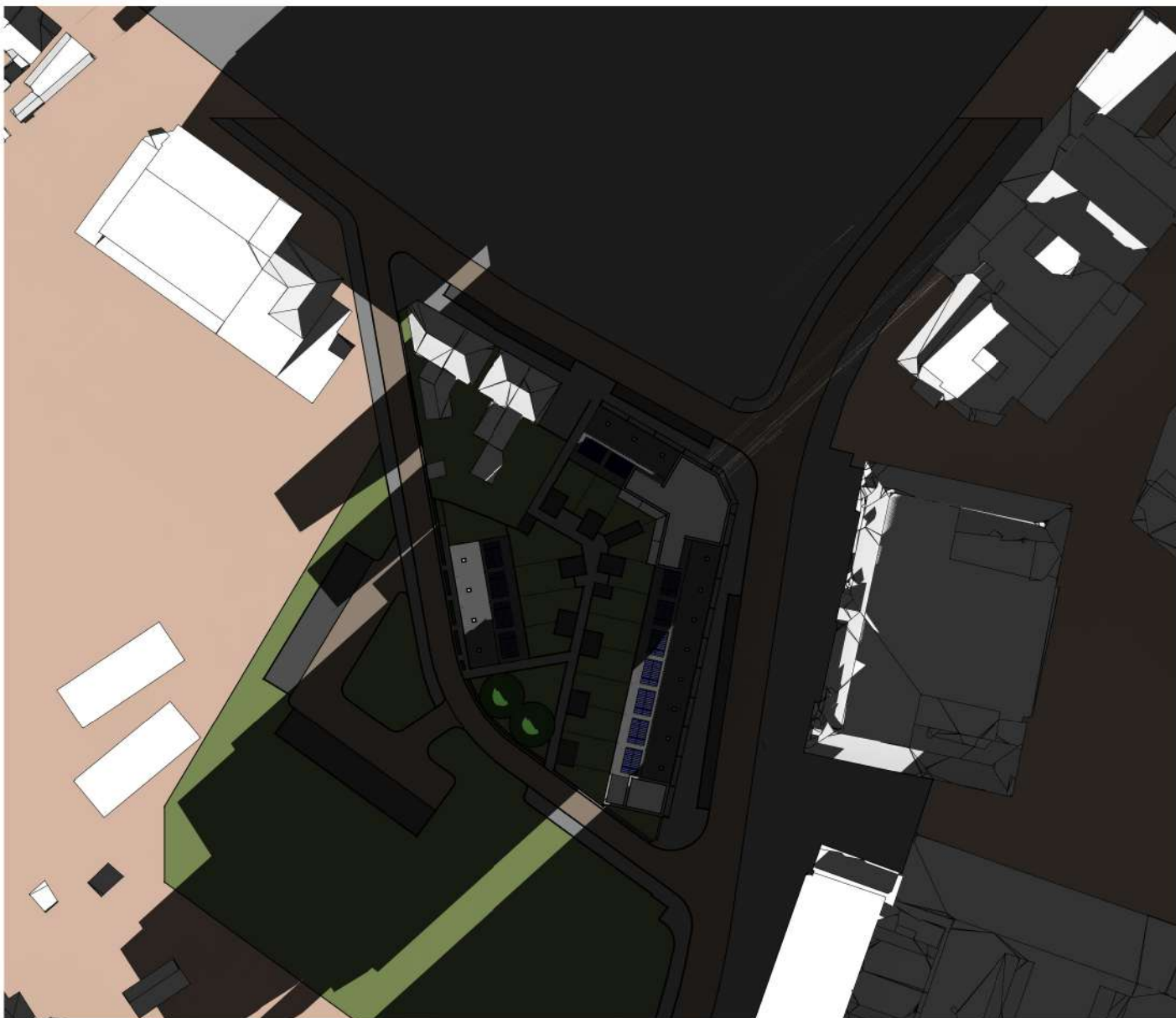
21 december 9:00



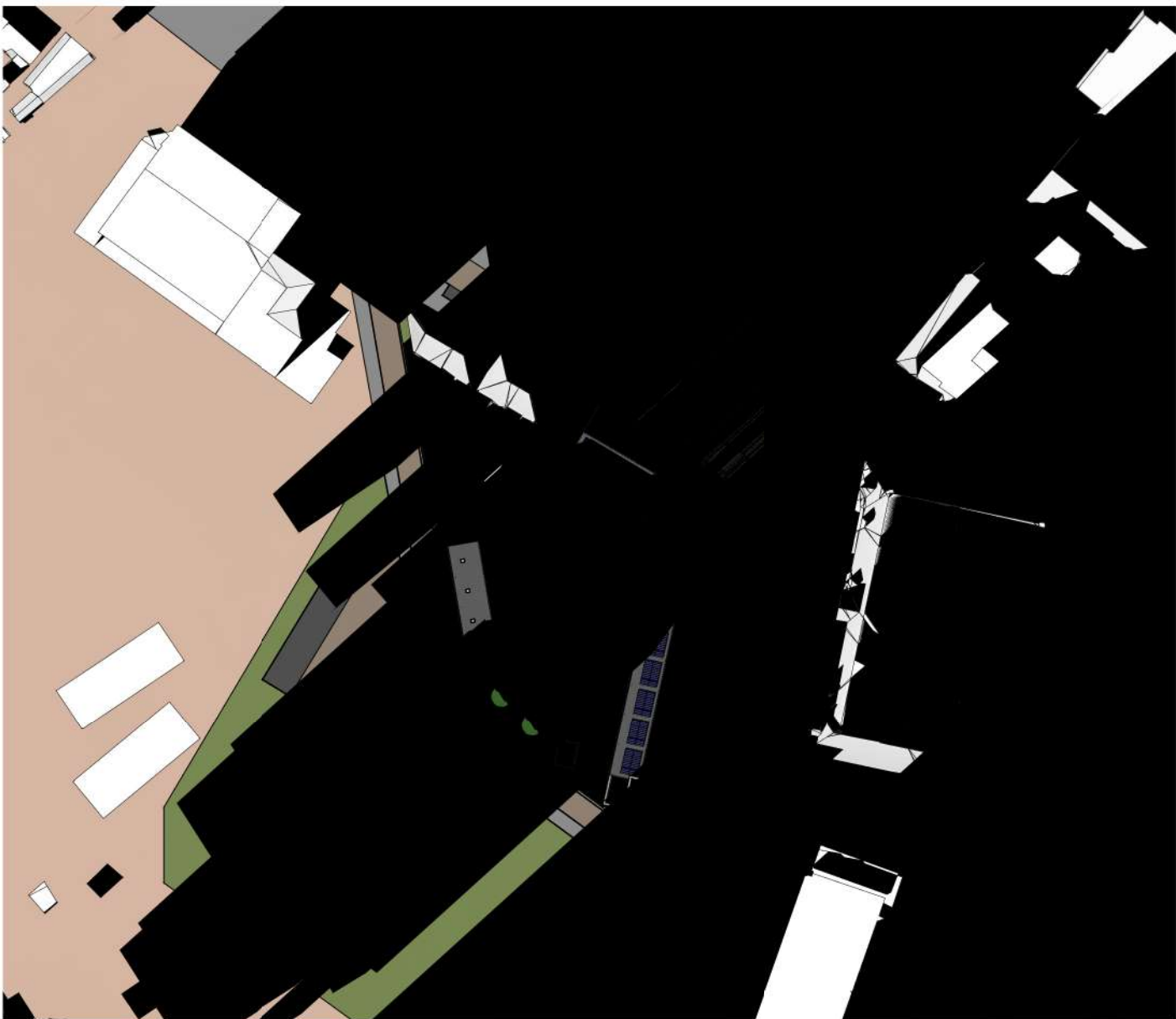
21 december 12:00



21 december 15:00



21 december 18:00 (zon is niet op)



21 december 21:00 (zon is niet op)



BELTMANarchitecten

project **Nijhuis, Woningen Industriestraat Hengelo**
opdrachtgever **Nijhuis Bouw B.V.**
fase **Architectonisch Ontwerp**
status **Voorlopig**
onderdeel **Zonnestudie na realisatie**

datum **29 11 2022**
gewijzigd
schaal **1:1000**
formaat **A0**
tekenaar **NSCH**
projectnummer **87891**
tekeningnummer **AO101**

Rijperbleek-Zandvoort 10 2 14
7521 BE Eindhoven
053 20 52 800
www.beltmanarchitecten.nl
info@beltmanarchitecten.nl