

RAADSBESLUIT**D03**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3735564	Brummelhuis, Marije	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3735564 - Bestemmingsplan Kamers			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kamers, dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan Kamers met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0163-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kamers, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kamers.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het ontwerp bestemmingsplan Kamers heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn 5 zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kamers" is de inhoud van de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Kamers. Er zijn een aantal nieuwe onderzoeken uitgevoerd, waaronder Stikstof en water. Daarnaast zijn er enkele ambtelijk wijzigingen aangebracht. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Kamers vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft voor dit bestemmingsplan niet te worden vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**15 JANUARI 2025**

De griffier

De voorzitter

Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Kamers

Wijziging in de toelichting

1. 1.1 en 2.3 is aangepast met het juiste aantal woningen van 44
2. In artikel 3.2.5. is opgenomen waar de toetsing "Sturen op Water en Bodem" is beschreven
3. Artikel 3.3.6 is aangevuld met Groenplan Dalmeden
4. Artikel 4.1 Water is aangepast en aangevuld
5. Artikel 4.2. Wet natuurbescherming is aangevuld en voorzien van nader onderzoek en nieuwe bijlagen (bijlage 3, 5 en 7)
6. Artikel 4.2.2 Gebiedsbescherming is aangepast en aangevuld.
7. Nummering van de bijlagen is aangepast
8. Het waterhuishoudkundigplan zoals opgenomen in bijlage 1 is geactualiseerd en de bijlage is vervangen. De tekst hoofdstuk 4 randvoorwaarden is ook naar aanleiding hiervan aangepast.
9. Stofstofberekeningen zoals opgenomen in bijlagen 7-10 zijn opnieuw uitgevoerd en de bijlagen zijn vervangen. De tekst hoofdstuk 4 randvoorwaarden is ook naar aanleiding hiervan aangepast.
10. Bijlage Vormvrije m.e.r.-beoordeling en milieuaspectenstudie is verwijderd.

Wijzigingen in regels

1. In artikel 1 zijn de begrippen "gebruik" en "fasering werkzaamheden aanlegfase" toegevoegd;
2. In artikel 7.2.2. is een lid g en h toegevoegd voor het vastleggen van de fasering van de werkzaamheden in de aanlegfase en de gebruik in verband met de stikstofdepositie;
3. In artikel 8.1 aanpassen dat ook daarbij horen een belemmerende strook en voorzieningen.
4. In artikel 8.3 toevoegen 'schriftelijk' aan 'vooraf advies'.
5. In artikel 8.6.1, lid a wijzigen in 'het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.
6. In artikel 8.6.1, na lid h toevoegen:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of andere graafwerkzaamheden;
 - het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 8.1 omschreven bestemming;
 - het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstellen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 8.1 omschreven bestemming;
 - het aanleggen van zonnepanelen;
7. In artikel 8.6.1., na lid h 'schriftelijk vooraf' aan 'advies' toevoegen.
8. Na artikel 8.6.2 een specifiek gebruiksregel toevoegen met betrekking tot strijdig gebruik.

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Kamers

Inleiding

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en het Gemeenteblad heeft het ontwerp bestemmingsplan Kamers, van 15 november 2023 tot en met 2 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn er vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

De aangevoerde argumenten worden onder nadrukkelijke verwijzing naar de motiveringen van de zienswijze als volgt samengevat en van een reactie voorzien. Het behandelen van de ingediende zienswijzen heeft veel meer tijd gevegd dan we hadden ingeschat. Dit heeft meerdere redenen gehad waaronder de invoering van de Omgevingswet op 1-1-2024. Er zijn voor de invoeringsdatum 1-1-2024 veel ontwerp bestemmingsplannen ter inzage gelegd. Deze plannen mogen nog op de onder de oude wet (dus bestemmingsplan procedure) worden behandeld. Deze behandeling van de "oude bestemmingsplannen heeft veel tijd in beslag genomen. Daarnaast zijn er naar aanleiding van ingediende zienswijzen over het bestemmingsplan Kamers, nieuwe onderzoeken uitgevoerd, waaronder nieuwe stikstofberekeningen.

Indiener 1

1. Indiener is het niet eens met de bebouwing rondom woning aan de Dalmedenweg. Indiener is in 1973 op huidige plek komen wonen. Destijds is niets gezegd over woningen die zouden komen. Van buitenaf wonen is geen sprake meer er komen geleidelijk aan steeds meer woningen naast de woning.
2. Graag zou indiener zien dat de bouwhoogte verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. Het ontwerp bestemmingsplan geeft nu maximaal 11 meter aan.
3. Indiener wenst geen wateroverlast te ondervinden door het ophogen van de kavels i.v.m. grondwater.

Reactie:

1. Uit jurisprudentie blijkt duidelijk dat er in Nederland geen recht bestaat op vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang zwaarder dan de eventuele nadelige gevolgen die deze woningen hebben voor het woon – en leefklimaat van indiener. In het globale plan voor Dalmeden, waar het deelgebied Kamers onderdeel van is, is in 2008 al vastgelegd dat er woningen kunnen worden gebouwd en het aantal.
2. Er zijn ruimtelijke regels opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de te bouwen woningen in Dalmeden. De regels voor de inrichting van de openbare ruimte zijn bedoeld om ruimtelijke samenhang te krijgen tussen de verschillende woongebieden én om de landschappelijke kaders te borgen voor de langere termijn. Regels die gelden voor de te bouwen woningen zorgen voor de specifieke identiteit van een woongebied en zijn vergelijkbaar met de bouwhoogte van de al gebouwde Kamer (Muiderslot) en de omgeving in Dalmeden.
3. De hoogtes van de nieuwe percelen worden vooraf goed afgestemd op de bestaande situatie. In zowel de koopovereenkomst als de omgevingsvergunningen voor de woningen wordt het bouwpeil bindend vastgelegd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

1. Indiener 2

1. Indiener is gemachtigde van de eigenaren van een landhuis. Indiener vraagt aandacht voor de parkeerdruk rondom het landhuis. De twee parkeerplaatsen voor het landhuis zijn privé. Het parkeren van voertuigen, werkvoertuigen en materiaal tijdens de bouw, mag geen overlast geven voor de bewoners van het landhuis, doordat geparkeerd wordt op privé parkeerplaatsen.
2. Indiener vraagt ook goed na te denken over het werkverkeer. Loevestein is een smalle weg met twee richting verkeer. Ook Kruispunt Loevestein en Bornsedijk is een kruising die aandacht vergt i.v.m. drukte. Wanneer er bouwverkeer bijkomt kan dat problemen geven. Indiener vraagt of ook de Dalmedenweg gebruikt kan gaan worden voor bouwverkeer.

Reactie: geen onderdeel bestemmingsplan kamers/ruimtelijk relevant?

1. De aannemers/bouwers kunnen hier op gewezen worden bijvoorbeeld in de (bouw)vergunning. Wel is het parkeerterrein bij het landhuis vrij toegankelijk en staan er zo te zien ook geen borden bij dat het

eigen terrein betreft. Wellicht verstandig om wel een bord bij de toegang van het parkeerterrein te plaatsen.

2. Tijdens de bouwfase zullen we goede afspraken maken en daar waar nodig maatregelen treffen om dit op een veilige manier te laten plaatsvinden.
Tijdens werk in uitvoering wordt er een snelheidsbeperking in gesteld en worden extra waarschuwborden geplaatst om te attenderen op bouwverkeer.
Indien door de gemeentelijke bouwwerkzaamheden, de normale toegangswegen naar Kamers onevenredig zwaar belast worden, wordt zo nodig ook de Dalmedenweg gebruikt voor dit bouwverkeer.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

2. Indiener zienswijze 3

1. Indiener is van mening aangetast te worden in zijn privacy. Achter woning van indiener zijn twee kavels gepland. De achtertuin van deze kavels grenst direct aan de tuingrens van de indiener. Indiener verzoekt hier een groenstrook aan te houden zoals in het verleden ook besproken is. Daarnaast wordt verzocht rekening houden met de maximale bouwhoogte alsmede de situering op de kavel.

Reactie:

In de eerste stedenbouwkundige schetsen was aan deze zijde een voetpad gepland. Indiener heeft bij de eerste gesprekken met de gemeente aangegeven dat er aan drie zijden openbaar toegankelijke voet/fietspaden en dat indiener i.v.m. privacy niet akkoord mee kan gaan. Om indiener tegemoet te komen is het onderhoud pad en fietspad tussen kavel en het bos gecombineerd en kon indiener de andere kant (waar eerst het fietspad zou komen) kopen. Deze grond heeft indiener nu in eigendom.

Daarnaast is het voetpad aan de achterkant uit de plannen gehaald en achtertuinen van gemaakt. Indiener heeft aangegeven hier blij mee te zijn.

Een groenstrook waar nu door de indiener om gevraagd wordt, zal onderhouden moeten worden en zal dus ook openbaar toegankelijk moeten zijn. Indiener heeft bij de eerste gesprekken aangegeven dit niet te willen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

3. TenneT TSO B.V, Postbus 718, 6800 AS Arnhem

TenneT heeft in de zienswijze verzocht om enkele aanpassingen te doen aan het vast te stellen bestemmingsplan. De inhoud van de zienswijze komt overeen met de vooroverlegreactie welke TenneT op het voorontwerp bestemmingsplan had ingediend. In de zienswijze wordt onderscheid gemaakt in aanpassingen in de toelichting en de planregels.

Regels

De regels zoals die nu zijn opgenomen, liggen grotendeels in lijn met de set regels zoals nu door TenneT worden gehanteerd. Echter, is deze set regels deels verouderd en biedt daardoor niet de juiste bescherming. Er is een bijlage bijgevoegd waarin een set van modelregels is opgenomen die actueel zijn en die wel de juiste bescherming biedt. Verzocht wordt deze regels over te nemen, waarbij minimaal de volgende aanpassingen worden doorgevoerd in de volgende artikelen:

1. In artikel 8.1 aanpassen zodat daarbij ook horen een belemmerende strook en voorzieningen.
2. In artikel 8.3 toevoegen 'schriftelijk' aan 'vooraf advies'.
3. In artikel 8.6.1, lid a wijzigen in 'het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.
4. In artikel 8.6.1, na lid h toevoegen:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of andere graafwerkzaamheden;
 - het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 8.1 omschreven bestemming;
 - het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 8.1. omschreven bestemming;
 - het aanleggen van zonnepanelen;
5. In artikel 8.6.1., na lid h 'schriftelijk vooraf' aan 'advies' toevoegen.
6. Na artikel 8.6.2 een specifiek gebruiksregel toevoegen met betrekking tot strijdig gebruik.

Toelichting

7. De constatering in paragraaf 4.4.6 is niet correct. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.
8. Geadviseerd wordt de exacte afstand van de belemmerende strook vast te stellen. De belemmerende strook varieert van 3,00 tot 15,00 meter en is afhankelijk van het aantal kabels en de onderlinge afstand tussen de kabels.

Reactie:

De vooroverlegreactie van TenneT is per abuis niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In de reactie op de vooroverlegreactie is aangegeven dat de voorgestelde wijzigingen zouden worden overgenomen. Deze

aanpassingen zijn helaas niet terecht gekomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat zal nu alsnog worden hersteld.

De punten 1 tot en met 6 (de voorgestelde wijzigingen in de planregels) worden overgenomen. De ingediende zienswijze leidt op deze punten tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor de punten 7 en 8 geldt dat de toelichting hierop is aangepast. Aangegeven is dat een deel van deze belemmerende strook in het plangebied is gelegen. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen op de verbeelding. Deze dubbelbestemming sluit naadloos aan op de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' die in het naastgelegen bestemmingsplan Dalmeden 2017 is opgenomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

4. Indiener zienswijze 4

Indiener is de gemachtigde van een omwonende. Indiener is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat en een waardedaling van hun woning, bijbehorende (andere) opstallen en gronden. Om die reden menen zij dat de raad niet rechtmatig tot vaststelling van het bestemmingsplan over kan gaan om de volgende redenen. Na iedere reden wordt reactie gegeven.

Vooraf aan de beantwoording moet vermeld worden dat per abuis een verouderde versie van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit had de laatste versie van het ontwerp bestemmingsplan moeten zijn. Meerdere inhoudelijke punten in de zienswijze waren al in het definitieve ontwerp bestemmingsplan aangepast en/of opgenomen. Die opmerkingen van indiener zijn dus correct en juist. Een aantal onderzoeken en uitleg ontbrak in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, maar is hersteld in het definitieve ontwerp bestemmingsplan.

Dit geldt voor de volgende bezwaarpunten:

Vormvrije mer-beoordeling

De constatering dat de vormvrije mer-beoordeling die als bijlage 3 bij de toelichting was gevoegd ziet op het gebied Meander Noord en niet op het gebied Kamers is juist. De strekking en conclusie van het document voor Meander Noord gelden echter ook voor het gebied Kamers.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Dalmeden is woningbouw al toegestaan. De gronden zijn nu nog in gebruik als landbouwgrond, deels als grasland en deels voor akkerbouw. Met het plan worden grondgebonden woningen toegestaan met daartussen enkele groenstroken. De natuurwaarden van- en de biodiversiteit op reguliere landbouwgrond zijn gering. Dat blijkt ook uit het flora en fauna-onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Er is alleen sprake van enige achteruitgang van het leefgebied voor reeën en hazen; voor deze diersoorten resteert er echter ruim voldoende leefruimte. Voor de meeste planten en andere diersoorten zal er eerder sprake zijn van een verbetering. Bestaande bomen blijven gehandhaafd; tuinen en groenelementen bij en rond de woningen bieden meer ruimte voor planten en dieren (voor biodiversiteit in zijn algemeenheid) dan het huidige gebruik als (intensieve) landbouwgrond. Hetzelfde geldt voor het hele gebied Dalmeden. De landbouwgrond met lage natuurwaarden wordt omgevormd tot een relatief groen woongebied, welke ten opzichte van de huidige landbouwgrond een grotere biodiversiteit kent. In die zin is er ook geen sprake van negatieve cumulatieve effecten.

De stikstof-berekeningen (bijlage 8, 9, 10 en 11) laten zien dat noch in de aanlegfase noch in de gebruiksfase sprake is van een significante stikstofdepositie.

Verder betreft het reguliere woningbouw, waarvan geen zodanige belangrijke gevolgen voor het milieu (zoals gevolgen van emissies, de productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen) zijn te verwachten dat een milieueffectrapport nodig zou zijn om een goede afweging te kunnen maken.

Anders dan in de zienswijze wordt opgemerkt, heeft het college d.d. 16 november 2023 expliciet besloten dat een milieueffectrapportage niet nodig is. Mede gelet op voorgaande overwegingen kan met terugwerkende kracht worden geconstateerd dat dat een terechte beslissing is geweest.

Ladder van duurzame verstedelijking

Indiener merkt op dat in de laddertoets wel wordt ingegaan of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar dat de behoefte toets ontbreekt. Ook wordt aangegeven dat de nog te realiseren woningen niet kunnen worden aangemerkt als harde plancapaciteit. Daarnaast wordt aangegeven dat de afweging van de behoeften tegen het bestaande aanbod niet is gemaakt, dat het hierbij onduidelijk is hoe het ontwerp bestemmingsplan zich tot de woningbouwprogrammering verhoudt, het woning bouwprogramma gedateerd is en dat onduidelijk is op welke wijze het woningbouwprogramma in de plancapaciteit is betrokken. Verder wordt gesteld dat de kwalitatieve behoefte volgens de laddertoets niet gebaseerd is op objectief onderzoek, waarbij het beoogde type woning niet juridisch-planologisch is vastgelegd, waardoor ook andere woningen kunnen worden gerealiseerd. Als laatste wordt gesteld dat onvoldoende wordt gemotiveerd dat de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld.

Reactie

Woningen die mogelijk zijn op grond van uitwerkingsplannen worden gezien als 'harde plannen', er ligt immers reeds een onherroepelijk planologisch besluit onder. Zo zijn de plannen in Dalmeden ook meegerekend in het woningbouwprogramma voor de gemeente Hengelo, waarop geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling

past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het RWP en het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

Maximale planologische mogelijkheden

Indiener merkt op dat het onduidelijk is in hoeveel woningen het plan voorziet dan wel beoogt te voorzien. Indiener merkt terecht op dat dit aantal in het ter inzage gelegen ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk en consequent werd beschreven. Het plan Kamers voorziet in 44 woningen.

Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Watertoets

Indiener merkt op dat er getoetst is aan gedateerd waterbeleid. Daarnaast merkt indiener op dat het onduidelijk is of bij het berekenen van de verharding in het plangebied van de maximale planologische mogelijkheid is uitgegaan. Dit is relevant bij het berekenen van de aanleg en instandhouding van de benodigde watercompensatie.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de waterparagraaf aangepast.

Vanwege de planologische inpassingen van dit deelgebied is voor het gehele plangebied Dalmeden een nieuw waterhuishoudkundig plan opgesteld. Binnen dit plan is rekening gehouden met een verhardingsgraad van het plangebied. Deze verhardingsgraad gaat uit van een maximum te verwachten hoeveelheid verharding. Daarnaast is het plan (geo)hydrologisch doorgerekend door een onafhankelijk adviesbureau. Daarmee is, binnen de gestelde beleidskaders, het hydrologisch functioneren van het systeem voldoende in beeld gebracht en worden zo nodig mitigerende maatregelen daarop ingesteld.

Gebiedsbeschermingsrecht

De stikstofberekeningen die zijn opgenomen in de bijlage van de Toelichting zijn niet uitgevoerd met de meest recente versie (2023.1).

Voor de berekeningen is uitgegaan van een bouwfasering over de jaren 2023 tot en met 2025, terwijl in 2023 niet zal worden gebouwd. Daarnaast ontbreekt in de planregels een borging van de fasering, nu zal moeten worden uitgegaan van de maximale gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, oftewel de bouw van alle woningen en bijkomende werkzaamheden in 2024.

De stikstofberekeningen voldoen niet aan de sub criteria voor Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator van BIJ12, welke moeten worden toegepast.

In de stikstofberekeningen wordt niet toegelicht waarom voor de Beneluxlaan gekozen is als aan-afvoerroute van materiaal waar mee rekening gehouden moet worden.

Reactie

Er zijn nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd die in bijlage 8-11 van de toelichting zijn te raadplegen. Deze zijn:

- met de meest recente versie van de AERIUS-calculator uitgevoerd ;
- gebaseerd op actuele kalenderjaren.
- conform de criteria van BIJ12;

Daarnaast is er gekozen voor de Beneluxlaan als aan-afvoerroute van materiaal waar rekening mee gehouden moet worden, omdat het plangebied Dalmeden wordt ontsloten op de Beneluxlaan. Om de verkeersdruk te verdelen zijn er meerdere ontsluitingen op de Beneluxlaan, ook heeft het goede verbindingen naar het hoofdwegennet.

Soortenbeschermingsrecht

Indiener stelt dat in de plantoelichting en de ecologische Quickscan niet gemotiveerd wordt dat voor de soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Ook is een nader onderzoek nog niet uitgevoerd.

Reactie

Indiener merkt terecht op dat er geen nader onderzoek is gedaan en dat ook niet aannemelijk is gemaakt dat er een ontheffing verleend zou kunnen worden. Deze constatering is juist. Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Paragraaf 4.2.2 van de Toelichting is voorzien van aanvullende tekst met betrekking tot soortenbeschermingsrecht. In het voorliggende bestemmingsplan is artikel 4.2.3.1 aangevuld met informatie over de ontbrekende onderzoeken en de verleende ontheffing door de provincie (bijlage 2, 3, 5 en 7). Op 11 september 2023 is de ontheffing door de provincie Overijssel verleend.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling, is in 2021 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan Flora en Fauna Meander Noord, Eelerwoude, 2021). Dit heeft geresulteerd in een nader onderzoek naar een aantal soorten (Nader onderzoek fauna Dalmeden Hengelo locaties Meander Noord en Dalmeden, Eelerwoude, 2022). Uit de Quickscan en het nader onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen activiteiten kunnen leiden tot het vernielen van verblijfplaatsen van egel, bunzing, hermelijn en wezel; 'Voor de kapwerkzaamheden en het verwijderen van voor deze soorten geschikte opslag is daarom conform de Brochure Soortenbescherming in Overijssel Bunzing, egel, hermelijn en wezel (Provincie Overijssel, 2021) een ontheffing nodig. In het kader van de ontheffingsaanvraag is een groenplan en

een projectplan opgesteld.

Overige zienswijze:

1. Aantasting Privacy

Indiener stelt dat zijn cliënten nu in een landelijk gebied te wonen. Door de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene woningbouw gaat dat fundamenteel, drastisch en voorgoed veranderen. Het vrije uitzicht vanuit de woning en tuin van cliënten in oostelijke, westelijke en zuidelijke richting zal geheel verdwijnen.

Reactie

Uit jurisprudentie blijkt duidelijk dat er in Nederland geen recht bestaat op vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang zwaarder dan de eventuele nadelige gevolgen die deze woningen heeft voor het woon – en leefklimaat van indiener. In het globale plan voor Dalmeden, waar het deelgebied Kamers onderdeel van is, is in 2008 al vastgelegd dat er woningen kunnen worden gebouwd en het aantal is ook vastgelegd.

Indiener merkt daarnaast op dat waar aan de oostzijde van het grondperceel van cliënten is voorzien in een afschermende groensingel, dit aan de westzijde in het geheel is weggelaten. Dit is onzorgvuldig en levert onevenredig nadeel voor cliënten op.

Reactie

Aan de oostzijde staat een brede houtwal en hier komt de te verplaatsen watergang te liggen, vandaar dat we deze zone groen hebben gehouden.

Cliënten zijn verbaasd dat er voorafgaande aan de terinzagelegging van dit ontwerpplan geen overleg met hen heeft plaatsgevonden. Cliënten zijn bereid om bouw kavels aan de zuidzijde van hun perceel te kopen en daar bijvoorbeeld een parkje aan te leggen.

Reactie

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft er een informatieavond plaatsgevonden in het gebied Dalmeden. Op deze avond waarvoor alle omwonenden waren uitgenodigd, kon het ontwerp bestemmingsplan worden ingezien en waren alle disciplines van de gemeente Hengelo vertegenwoordigd voor het beantwoorden van vragen en uitleg te geven over het plan. Indiener was hier persoonlijk aanwezig en heeft kennis kunnen nemen van het plan en zijn vragen kunnen stellen.

Het aankopen van gemeenteground is ooit wel besproken in de werkgroep Dalmeden. Toen is afgesproken dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. En als dan blijkt dat er grond kan worden verkocht dan wordt dit voorgesteld aan eigenaar. Bij geen verkoop vooraf aan de planontwikkeling. De uitgifte is hierbij volgend aan stedenbouw. Geconcludeerd is destijds dat verkoop niet mogelijk is. Dit heeft o.a. te maken met het opgestelde groenplan om aan de voorwaarden Flora en Fauna te kunnen voldoen.

2. Bedrijven en milieuzonering

In de toelichting bij de 'Verordening Geurnormering Dalmeden' waarmee de 5 OU geurnormering voor het gebied Dalmeden is vastgesteld, is onderbouwd waarom een 5 OU-norm voor het gebied Dalmeden geen ontoelaatbare aantasting van het goede woon- en leefklimaat betekent. De Afdeling heeft dat in de uitspraak inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Dalmeden niet bestreden. Bij het vaststellen van de 5 OU-contour is de achtergrondbelasting betrokken. Daarbij is vastgesteld dat het intensieve veehouderijbedrijf aan de Schalmedenweg 21 maatgevend is en de achtergrondbelasting door andere bedrijven voor Dalmeden geen rol speelt. De activiteiten op het bedrijf aan de Schalmedenweg 21 zijn inmiddels grotendeels beëindigd en zullen op korte termijn volledig stoppen. Na de zomer zal de raad een besluit nemen om op de gronden van het bedrijf, in het kader van de rood-voor-rood-regeling, woningbouw mogelijk te maken. Daarmee zal ook de relevantie van de 5 OU geurnorm voor het gebied Dalmeden komen te vervallen. Bij de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan zal de verhoogde geurnorm dan ook niet worden meegenomen.

De opmerking over een onzorgvuldige voorbereiding is terecht. Per abuis heeft een concept ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In het definitieve concept was dit reeds aangepast en van de ontbrekende informatie voorzien.

3. Provinciaal beleid en – regelgeving

Indiener merkt op dat de toetsing "sturen op Water en Bodem" ontbreekt.

Reactie

Opmerking van indiener is terecht.

De toelichting is in paragraaf 4.1 onder "Water" aangepast en aangevuld.

4. Gemeentelijk beleid

Indiener stelt dat er in de toelichting wordt gesproken over Groenplan Hengelo 2015 maar dat niet wordt ingegaan of het Groenplan past binnen het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie

Indiener stelt terecht dat de toelichting niet duidelijk en volledig is. Paragraaf 3.3.6 is aangepast.

5. Verkeer en infrastructuur en parkeren

Indiener stelt dat onterecht niet is onderzocht of de verkeersgeneratie van het bestemmingsplan in kwestie leidt tot onaanvaardbare verkeershinder over de (ontsluitings)wegen; niet is onderzocht wat de toename van de verkeersbewegingen is als gevolg van het plan. En dat onduidelijk is wat de maximum capaciteit is van deze (ontsluitings)wegen en of deze niet wordt overschreden met de toename van het verkeer die het plan genereert.

Indiener stelt dat voor parkeren de onderbouwing ontbreekt, en dat de zin uit artikel 12.1 sub b niet duidelijk is waar het toe verplicht.

Reactie

De ontsluiting naar de Bornsedijk vindt plaats via de Loevestein. De bedoelde weg ten zuiden van het perceel van appellant dient dan ook alleen ter ontsluiting van de 13 percelen die liggen ten oosten van het perceel van appellant. Conform de CROW publicatie moet worden uitgegaan van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. In dit geval zou dat dus betekenen: $8,2 * 13 = 107$ verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van deze autobewegingen van bewoners en van 5 bestelbusjes van pakjesbezorgers per dag geeft dat op de woning van appellanten een geluidbelasting van ca. 32 dB. Dat is zeer ruim onder de standaardwaarde van 52 dB dat het Activiteitenbesluit in ieder geval aanvaardbaar acht en ook ruim onder de ambitiewaarde van 52 dB voor het gebiedstype wonen in het gemeentelijke geluidbeleid.

Een dergelijk beperkt aantal autobewegingen zal evenmin leiden tot een substantiële verslechtering van de luchtkwaliteit. Uiteraard heeft een weg effect op het uitzicht. Dat een weg extreem uitzicht bedervend is, bestrijden wij. Bovendien is het perceel van appellant omzoomd door begroeiing. Dit zal ook het uitzicht op de weg wegnemen.

Aanvulling zienswijze

Ter aanvulling op het bovenstaande heeft indiener tijdens een overleg met de gemeente op 12 september 2024 de zienswijze aangevuld, met de vraag of het mogelijk is om de weg ten zuiden van de Dalmedenweg 3, uit het plan te halen, waarbij de woning in het oostelijk deel van het plangebied via de Dalmedenweg worden ontsloten.

Reactie

Het plangebied Dalmeden wordt ontsloten op de Beneluxlaan. Om de verkeersdruk te verdelen zijn er meerdere ontsluitingen op de Beneluxlaan. De Beneluxlaan is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur-weg) met goede verbindingen naar het hoofdwegennet. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de gemeente Dinkelland om sluipverkeer tegen te gaan. De Kamers rondom de kavel van Dalmedenweg 3 en 5 worden via de Beneluxlaan en Loevestein ontsloten. Aan deze ontsluiting hangen meerdere kamers zoals in het figuur hieronder is weergegeven (Kamer 1, 2 en 3). Bewoners en bezoekers kunnen op Loevestein de ontsluiting nemen naar Kamer 2 (oranje pijlen). Aan de oostelijke kant van Kamer 2 (blauwe pijl) wordt een karrespoor aangelegd die ervoor zorgt dat grotere voertuigen zoals hulpdiensten, pakketbezorger etc. Kamer 2 kunnen verlaten (eenrichting). Het is voor hulpdiensten, vuilniswagens etc. niet mogelijk om binnen Kamer 2 te keren. De paarse pijlen geven de routing aan om bij Kamer 3 te komen. Tevens is er een fietsverbinding.

We concluderen dat het is niet mogelijk om de weg aan de zuidkant van Dalmedenweg 3 te verwijderen.



6. Geluid

Indiener stelt dat ten onrechte niet getoetst is aan de Nota geluid van de gemeente Hengelo. Daarnaast wordt aangegeven dat bij de 30km zone getoetst moet worden aan de Wgh en dat dit ten onrechte niet gedaan is. Verder wordt aangegeven dat bestaande woningen als gevolg van een verkeerstoename vanuit het plangebied te maken krijgen met een toename van geluid en dat ook niet getoetst wordt of zich hier een reconstructiesituatie voordoet en de Wgh van toepassing is.

Reactie

De wegen door en langs het gebied betreffen enkel ontsluitingswegen; geen van de wegen hebben een doorgaande functie. De maximum snelheid is 30 km/uur. Gelet op het aantal woningen dat via de wegen door en langs het plangebied worden ontsloten, zal de verkeersintensiteit gering zijn; zeker niet meer dan maximaal 250 motorvoertuigen per etmaal. Bij 250 motorvoertuigen per etmaal wordt ook vlak aan de weg voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Op de randen van de bouwvlakken zal dan ook ruim worden voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Dit geldt ook voor de bestaande woningen. De verkeersintensiteit zal beperkt toenemen, maar dat zal zeker niet leiden tot een overschrijding van de ambitiewaarde uit het gemeentelijke geluidbeleid. Als voorbeeld is genomen de bestaande woning Dalmedenweg 5. Bij een veronderstelde verkeersintensiteit van 250 motorvoertuigen over de Dalmedenweg bedraagt de geluidbelasting op deze woning 40 dB, ruim minder dan de ambitiewaarde uit het geluidbeleid.



Uitsnede van het Geo-milieumodel met de berekende geluidbelasting van 40 dB door verkeer op de Dalmedenweg (de rode gestippelde lijn) op de bestaande woning Dalmedenweg 5; uitgaande van een veronderstelde verkeersintensiteit zoals weer gegeven in de tabel.

7. Waterparagraaf

Indiener merkt op dat er geen adequate watertoets is uitgevoerd en dat in de toelichting wordt verwezen naar een waterhuishoudkundig plan van 20 jaar geleden.

Hierbij wordt aangegeven dat onlangs gebleken is dat de waterhuishouding in het plangebied onvoldoende is. Indiener geeft aan dat op 21 juli 2024 in en rondom het plangebied hevige overstromingen hebben plaatsgevonden. De Schalmmedenweg en de omliggende percelen zijn volledig overstroomd. Ook is het perceel van de indiener gedeeltelijk onder water komen te staan. Indiener heeft bij haar zienswijze foto's gevoegd van de situatie van 22 juli 2024.

Indiener vreest dat de bouw van nog eens 45 nieuwe woningen en de toename in bebouwd/verhard oppervlak zal resulteren in een nog hoger grondwaterpeil, waardoor nog eerder wateroverlast zal plaatsvinden.

Indiener stelt dat het van groot belang is dat in het kader van het bestreden ontwerpbestemmingsplan een adequate watertoets wordt verricht. Volgens de indiener van de zienswijze zal dan duidelijk worden dat woningbouw niet mogelijk is, althans niet zonder ingrijpende waterhuishoudkundige maatregelen.

Reactie

Voor het plan Dalmeden is momenteel het waterhuishoudkundigeplan uit 2006 vigerend, dit is geen omissie, echter zijn wij als gemeente in samenspraak met het waterschap en gelet op de veranderende metrologische situatie, van mening dat dit plan niet meer passend is met de situatie zoals deze in 2006 was. Daarom hebben wij in het ontwerpplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voor het plangebied Dalmeden een nieuw waterhuishoudkundig plan op te stellen dat beter passend is bij de huidige situatie en het vigerende beleid. De woningen mogen pas worden gebouwd wanneer het waterhuishoudkundig plan door gemeente en waterschap zijn goedgekeurd.

Inmiddels is dit plan opgesteld en terug te vinden in bijlage 1 van de Toelichting. In het plan blijkt dat door de bergingsmogelijkheden in deelgebied Weide, in voldoende mate de wateroverlast in deelgebied Kamers kan worden verminderd. Gemeente en waterschap voeren daarnaast in het huidige watersysteem nog enkele aanpassingen door, waardoor het watersysteem optimaler kan functioneren. Wij zijn van mening dat daarmee in voldoende mate aan de watertoets is voldaan. Voor de uitvoering van de watertoets bestaan daarnaast geen procesvoorwaarden waarmee naar onze mening ook niet kan worden gesteld dat er niet adequaat is gehandeld.

Als gemeente nemen wij maatregelen om wateroverlast te verminderen niet te voorkomen ervan. Er zijn situaties die zo extreem zijn dat geen enkele maatregel kan voorkomen dat (tijdelijk) water op maaiveld blijft staan.

Regenwater dat door de toename aan verharding versneld tot afstroom komt wordt geborgen in deelgebied Weide. Uit onderzoek blijkt dat hier voldoende ruimte voor is. Gemeente en Waterschap hebben besloten de aanvoer naar de berging te optimaliseren.

Wij verwachten dat door de toename van verharding en het realiseren van de woningen de barrièrewerking in de bodem niet wordt vergroot en er geen toename aan grondwateroverlast ontstaat.

Voor de uitvoering van de watertoets bestaan daarnaast geen procesvoorwaarden waarmee naar onze mening ook niet kan worden gesteld dat er niet adequaat is gehandeld. Uit het uitgevoerde waterhuishoudkundige

analyse blijkt dat met minimale verbeteringen in het watersysteem de waterafvoer- en berging geoptimaliseerd kan worden. Naar verwachting wordt daarmee in voldoende mate aan de benodigde hydrologische criteria voldaan en leidt realisatie van deelgebied Kamers niet tot onacceptabele wateroverlast.

Conclusie:

De ingediende zienswijze hebben aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

In de Staat van Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Kamers zijn alle wijzigingen opgenomen.

Voor het overige wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kamers.