

Nota behandeling zienswijzen

Het oprichten van 10 twee-onder-een-kap woningen, het kappen van 2 bomen (Platanen) en hebben van uitwegen.

O-2022-0294

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van periode 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze periode is een zienswijze ontvangen en binnen deze periode zijn nog 2 zienswijzen ontvangen:

1. [REDACTED], geregistreerd met kenmerk 3468956;
2. [REDACTED], geregistreerd met kenmerk 3513477;
3. [REDACTED], geregistreerd met kenmerk 3514612.

De zienswijzen worden kort samengevat en voorzien van een reactie.

SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZE

Indiener 1

Zienswijze

1. Er kan niet worden ingestemd met het feit dat het nu aanwezige openbare groen wordt geminimaliseerd tot enkele vierkante meters en dat twee monumentale bomen worden omgehakt. Een valide argument om te kappen ontbreekt.

Reactie

Wat voorheen was ingeplant als tuin van de kerk, is onderdeel van het reeds bestaande bouwvlak en ook geen openbaar groen geweest. Het bestaande openbaar groen, namelijk de plantvakken tussen de parkeerplaatsen, komt te vervallen. Dit is ca. 100m². De ruimte van de verharde parkeerplaats wordt ingevuld met o.a. de voortuinen van de woningen met een oppervlakte van meer dan 300m². Hoewel er geen eisen zijn opgenomen voor wat betreft de tuininrichting van de kavels, is de verwachting dat het aangezicht groener zal zijn dan de huidige situatie.

Vanwege de werkzaamheden, de herinrichting van de openbare ruimte, de locatie van de uitwegen en de huidige kwaliteit hebben de bomen geen lange levensduur. Getracht is te komen tot een ander geschikt plan, maar dit bleek niet mogelijk. Daarom wordt ook een kapvergunning verleend voor 2 platanen. Daar tegenover staat een herplantverplichting voor bomen met een langere levensduur.

2. Er kan niet worden ingestemd met de gekozen verkaveling van de tuinen en de gekozen rooilijn op 't Kotte.

Reactie

De grootte van de tuin is de keuze van de ontwikkelaar. Om de woningen in de rooilijn van 't Kotte te situeren is echter een algemeen belang. Openbaar groen moet in de openbare ruimte worden gerealiseerd en niet op privé-eigendommen.

3. Er kan niet worden ingestemd met het geringe aantal openbare parkeerplaatsen en de gekozen rooilijn in de Meijersweg.

Reactie

De huidige parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van de kerk. Nu de kerk geen gebruik meer maakt van die parkeerplaatsen, ontstaat een nieuwe situatie. Dat van die parkeerplaatsen ook door derden gebruik werd gemaakt is bekend, maar deze zijn niet in eigendom van of behoren niet toe aan derden. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In dit geval is de hoge parkeernorm van 1,6 pp per woning aangehouden. Daarvan worden er 6 op eigen terrein gerealiseerd en 10 in de nieuwe openbare ruimte. Daarnaast worden nog 13 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Totaal zijn er 23 parkeerplaatsen voor een ieder beschikbaar. Het plan is gewijzigd t.o.v. waar in de zienswijze vanuit wordt gegaan. Aan de Meijersweg komen haaksparkerplaatsen in plaats van langsparkerplaatsen.

Indiener 2

Zienswijze

1. Verzoekt alsnog natuurinclusief bouwen toe te passen. Het plan is voor verbetering vatbaar op de onderdelen Natuur inclusief Bouwen, waterberging, groenvoorzieningen en voorzieningen tegen hittestress.

Reactie

In de huidige situatie (voor de brand) was nagenoeg het gehele terrein bebouwd (kerk) of bestraat (parkeerplaats). In de nieuwe situatie bestaat een groot gedeelte van het terrein uit tuin. Hoewel ook in tuinen verharding zal zijn, zullen de tuinen in elk geval geen negatieve bijdrage leveren op de genoemde punten ten opzichte van de voorgaande situatie.

2. De twee gezonde platanen vormen een belangrijk hulpmiddel om de klimaatverandering te beperken vanwege de CO₂-opname door de bladeren, veel meer dan kleine bomen. Ook voorkomen ze hittestress. Het verzoek om de uitwegen zo te situeren dat ze tussen de bomen doorgaan zodat ze niet gekapt hoeven te worden.

Reactie

Er is getracht een plan te realiseren waarbij zowel de bomen behouden konden blijven en dat ook stedenbouwkundig acceptabel zou zijn. Helaas is dit niet mogelijk gebleken. Daarom is een afweging gemaakt tussen het stedenbouwkundig belang en het belang van het behoud van de bomen. Mede gezien de staat van de 2 te kappen bomen is gekozen voor het plan voor de lange termijn en prevaleerde het belang van de stedelijke ontwikkeling.

3. Voldoet het plan aan de parkeernorm? Is er rekening gehouden met winkelend publiek en is er overleg geweest met belanghebbenden?

Reactie

Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In dit geval is de hoge parkeernorm van 1,6 pp per woning aangehouden. Daarvan worden er 6 op eigen terrein gerealiseerd en 10 in de nieuwe openbare ruimte. Daarmee voldoet het plan aan de parkeernorm.

Daarnaast worden nog 13 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Totaal zijn er 23 parkeerplaatsen voor een ieder beschikbaar.

Over het plan is overleg geweest met de omgeving, is een inloopavond geweest en zijn individueel verschillende gesprekken gevoerd. Zowel met de ontwikkelaar als met de omgeving.

4. Er is verbazing dat het plan voortijdig (ruim voor het verstrijken van de datum 15 november 2022) van de gemeentelijke site is gehaald. De inspraakmogelijkheden van mogelijk meer belanghebbenden zijn hierdoor geschaad.

Reactie

De kennisgeving van het plan en het ontwerpbesluit is gedaan via de daartoe geëigende kanalen. Ook is het ontwerpbesluit én de ruimtelijke onderbouwing gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, hoewel dit niet verplicht is. Daar is het plan tot op heden te bekijken. Daarnaast staat het iedereen vrij om een afspraak te maken om het plan in te zien. De inspraakmogelijkheden zijn niet geschaad. Dit blijkt ook wel uit de ingekomen zienswijzen.

Indiener 3

Zienswijze

1. De wijziging naar wonen heeft grote gevolgen voor de detailhandel/mkb en aanwonenden.

Reactie

De voorgaande functie was een functie met piekmomenten. Die piekmomenten zullen zich bij woningen niet in die mate voordoen.

2. De ruime parkeergelegenheid die past bij een maatschappelijke instelling en omgeving met veel detailhandel/mkb naast wonen, kan niet gemist worden. Bij het verlenen van de

vergunning wordt voorbij gegaan aan het verworven recht van de zittende detailhandel/mkb en huidige omwonenden. Dit verworven recht is bestaansrecht en moet als zeer zwaarwegende reden worden meegenomen.

Reactie

Zoals terecht wordt opgemerkt was het een parkeervoorziening behorende bij een maatschappelijke bestemming. In dit geval bij een kerk. Dat van die parkeerplaatsen ook door derden gebruik werd gemaakt is bekend, maar deze zijn niet in eigendom van of behoren niet toe aan derden. Het uitgangspunt is bij elke functie (maatschappelijk, wonen, detailhandel etc.) dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, kan worden gekeken naar alternatieven. In dit geval is de hoge parkeernorm van 1,6 pp per woning aangehouden. Daarvan worden er 6 op eigen terrein gerealiseerd en 10 in de nieuwe openbare ruimte. Daarnaast worden nog 13 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Totaal zijn er 23 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Door deze extra parkeerplaatsen toe te voegen danwel in de openbare ruimte te realiseren is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden en winkels.

3. De gemeente Hengelo zou op zoek moeten gaan naar een partner die op het perceel van de kerk een onderneming met een maatschappelijke bestemming gaat exploiteren, waarbij het huidige parkeerterrein grotendeels intact gelaten wordt.

Reactie

De kerk is geen eigendom (geweest) van de gemeente. Het is aan het parochiebestuur geweest om een koper te zoeken. Nu een ontwikkelaar het huidige plan heeft voorgelegd, is het aan de gemeente om te beoordelen of dat plan aanvaardbaar is. Naar het oordeel van het college is dat het geval.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorgenomen besluit.

23 december 2022

S.W.A. Prinsen

