



**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan
“Goor Centrum e.o., herziening
Constantijnhof”.**

Gemeente Hof van Twente.

9 juni 2015

Het ontwerpbestemmingsplan "Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof", heeft met ingang van 13 november 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- 1. Appellanten 1, wonende te Goor, gemeente Hof van Twente**
gedateerd op 21 december 2014, ingekomen op 21 december 2014, nummer 532935.
- 2. Appellant 2, wonende te Goor, gemeente Hof van Twente, ingediend door DAS, gevestigd te 's-Hertogenbosch**
gedateerd op 22 december 2014, ingekomen op 23 december 2014, nummer 532980.
- 3. Appellant 3, gevestigd te Hengelo, gemeente Hof van Twente, ingediend door BMD advies, gevestigd te Barendrecht**
gedateerd op 24 november 2014, ingekomen op 26 november 2014, nummer 532522.

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan, evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Appellanten 1

Weergave zienswijze

- a. Er worden teveel woningen op een klein perceel gerealiseerd.
- b. Bestaand groen moet zoveel mogelijk behouden worden en dan met name de bestaande bomen.
- c. De achterpaden moeten goed toegankelijk zijn. Vooral ten behoeve van gebruik door scootmobiels etc..
- d. Niet duidelijk is of er ramen worden geplaatst in de oostzijde van de muur van het appartementencomplex. Graag een blinde muur.
- e. De erfafscheiding aan de achterkant van de percelen (het achterpad) voorzien van een houten schutting met een afsluitbare poort, die goed toegankelijk is voor scootmobiels etc.. Voor het perceel van appellant moet de afsluitbare poort breed genoeg zijn voor een caravan en/of aanhanger.
- f. De schaduwplannen zijn achterhaald en zijn niet meer actueel, doordat er een bouwlaag van het appartementencomplex is afgehaald.

Gemeentelijke reactie

Allereerst willen wij opmerken dat in het kader van de ingediende zienswijze met de appellanten is gesproken over de vraag of en zo ja, op welke wijze aan de zienswijze tegemoet kon worden gekomen.

Deze overleggen hebben ertoe geleid dat aan een aantal onderdelen van de zienswijze tegemoet wordt gekomen. Hierover zijn tussen appellanten en initiatiefnemers afspraken gemaakt. Voor de appellanten was dit reden om de zienswijze voor wat betreft de punten b tot en met f in te trekken. Door een wijziging van de plannen in het belang van de bewoners aan de Irisstraat en de Spoorstraat is een nieuwe bezonningsstudie opgesteld, die aan appellanten is toegezonden. De reactie op de zienswijze beperkt zich dan ook tot punt a van de zienswijze.

Voorheen werd de locatie "Schalk", zoals deze in de volksmond bekend staat, voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt. De bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning zijn niet meer in gebruik en hebben inmiddels een verpauperde uitstraling. Delen van het terrein zijn vervuild met onder meer asbest. Al in 2008 zijn

met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over een invulling van het terrein met woningbouw, waarbij de vervuiling wordt verwijderd. Later zijn ook de percelen van de voormalige Constantijnschool en de Vrije Baptisten Gemeente aan het te herontwikkelen gebied toegevoegd. Uit een oogpunt van volksgezondheid is het verwijderen van de vervuiling een noodzakelijke oplossing. Tevens is het van belang om de verpaupering van het gebied te stoppen en om daaruit voortvloeiende overlast te voorkomen. Het verdwijnen van de bedrijfsfunctie uit een (overwegende) woonomgeving komt het woon- een leefklimaat ten goede.

De herinvulling met woningbouw is voor de omwonenden nooit een punt van discussie geweest. Het werd gezien als een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. De achtertuinen van de woningen van appellanten grenzen aan het Schalkterrein. Wel werden door de appellanten vraagtekens geplaatst bij het aantal te bouwen woningen en de daaruit voortvloeiende verdichting. Hierover is tijdens de voorontwerp-fase een stedenbouwkundig advies uitgebracht. Volgens het advies kon de locatie ruimtelijk meer optimaal worden ingevuld, zonder dat dit afbreuk doet aan het aantal woningen en daarmee de haalbaarheid van de herontwikkeling. Dit geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ook is er een bouwlaag van het gebouw voor maatschappelijke dienstverlening en appartementen afgehaald en is het bouwvlak hiervan richting de Irisstraat opgeschoven. Hierdoor is er meer ruimte gecreëerd. De bebouwingsintensiteit en –massa worden ruimtelijk passend geacht, gelet op de ligging nabij het centrum en te aangehouden afstanden en bouwhoogtes. De bebouwingsintensiteit en maatvoering sluiten aan bij maatvoering van de bebouwing in de omgeving.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Appellant 2

Weergave zienswijze

- a. Het plan past niet in de gemeentelijke woonvisie en niet is aangetoond dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, temeer daar de strijdigheid met de woonvisie is gelegen in de realisatie van appartementen en hieraan volgens de woonvisie geen behoefte bestaat.
- b. Achter de woning van de appellant wordt de bestemming “Maatschappelijk” planologisch mogelijk gemaakt. Naast de woning van appellant is een verkeersbestemming opgenomen. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planregels voor het woon- en leefklimaat. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidshinder als gevolg van de maximale invulling van het plan. Tevens is van belang dat de maatschappelijke bestemming voor 3 bouwlagen mogelijk is en de afstand tot de perceelgrens nog geen 2 meter is. Bovendien kan naast de woning een parkeerterrein worden gerealiseerd met alle akoestische gevolgen van dien. Hier is geen onderzoek naar verricht.
- c. Het bouwplan heeft gevolgen voor zon- en daglicht op het perceel. Er heeft geen bezonningsstudie plaatsgevonden, terwijl er 4 meter hoger mag worden gebouwd. Tevens is er sprake van minder privacy, aangezien een tweetal woningen op de derde etage van de maatschappelijke bestemming mogen worden gerealiseerd, welke direct inkijk geven in de woning van appellant. Ten onrechte is met deze belangen geen rekening gehouden. De planologische wijziging zal leiden tot een daling van de waarde van de woning. Dit dient in de belangenafweging te worden meegenomen.

Gemeentelijke reactie

- a. De plannen voor de ontwikkeling van de locatie met woningbouw dateren al van 2008 en zijn opgenomen in de Woonvisie 2009-2013. Hiermee is het plan kwantitatief (het aantal woningen) en was het plan kwalitatief (de doelgroepen) mee in overeenstemming. De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling van het plan gebaseerd op de woonvisie en heeft een beroep gedaan op de afspraken die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de woonvisie en het dynamisch woningbouwprogramma. De afgelopen jaren is de woningmarkt echter aan veel veranderingen onderhevig. Om die reden is de Oplegnotitie Woonvisie 2009-2013 door de gemeenteraad vastgesteld, teneinde actueel op de ontwikkelingen op de woningmarkt in te kunnen spelen. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een overschot aan appartementen in Goor. Dit is dan ook reden geweest om het woningbouwprogramma voor deze locatie nog eens kritisch te bekijken. Dit heeft geleid tot een kwalitatieve aanpassing van de woningen. Voor wat betreft de appartementen waar appellant op wijst, merken wij op dat het aantal appartementen is teruggebracht naar maximaal 3. Dit is ook overgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma 2015. De 2 appartementen die toebehoren aan de Baptistenkerk zijn ook in de huidige situatie planologisch reeds toegestaan.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking merken wij op dat op pagina 7 en 8 van de toelichting van het bestemmingsplan het plan hieraan wordt getoetst. Geconstateerd wordt dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

- b. De bestemming Maatschappelijk omvat meerdere functies, zoals opgenomen in het handboek gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit handboek wordt als uitgangspunt wordt gebruikt voor het opstellen van bestemmingsplannen in de gemeente Hof van Twente. Hiermee wordt de benodigde flexibiliteit in bestemmen bewerkstelligd. In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om het planologisch regelen van het gebouw van de kerk en de 2 bijbehorende appartementen, alsmede het daarnaast gelegen gebouw met maatschappelijke dienstverlening en de 3 appartementen.

Het is echter niet noodzakelijk om ook de andere activiteiten die volgens de 'standaard' bestemming Maatschappelijk mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan te regelen. Om die reden wordt de bestemming "Maatschappelijk" beperkt tot het mogelijk maken van de kerk, de maatschappelijke dienstverlening en appartementen. De beoogde functie wordt passend geacht. Het betreft een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin het perceel van Schalk is bestemd voor bedrijfsdoeleinden en detailhandel.

In het kader van milieuzonering bedraagt de aan te houden richtafstand 10 meter. Het geprojecteerde gebouw met maatschappelijke dienstverlening en appartementen ligt binnen de contour van 10 m. De woning Spoorstraat 45 ligt ruim buiten deze contour. Gezien de beperkte omvang van de kerk en de activiteiten die in de kerk zullen plaatsvinden, zal de kerk echter geen geluidoverlast veroorzaken in de omgeving. De activiteiten vinden in het gebouw plaats, de geluiduitstraling door het gebouw naar buiten is verwaarloosbaar. Het plan is daarom akoestisch inpasbaar. Voor het overige wordt verwezen naar pagina 24 en 25 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin uitgebreid is ingegaan op de akoestische situatie.

Met de getroffen maatregelen geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het verdwijnen van de bedrijfsfunctie uit een (overwegende) woonomgeving komt het woon- een leefklimaat ten goede.

Tussen de woning van appellant en de Irisstraat is de bestemming “Verkeer-Verblijf” opgenomen. Ook in het geldende bestemmingsplan Goor Centrum e.o. hebben dit parkeerterrein en het naastgelegen speelterrein de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Het betreft hier het bestaande parkeerterrein met een naastgelegen speelgelegenheid op de hoek van de Spoorstraat. Deze functies worden vernieuwd, echter de situering van deze functies blijft ongewijzigd.

- c. De woning van appellant staat op een afstand van circa 23 meter van de te bouwen kerk (en de daarboven gelegen woningen van de kerk). Het perceel van appellant is ten westen van de kerk gelegen. Tussen de woning van appellant en de kerk is de tuin van appellant gelegen. Ondanks dat de toegestane bebouwingshoogte met 4 meter toeneemt zal er door de afstand van de woning en de ligging van de woning ten opzichte van de kerk geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie met betrekking tot een vermindering van zon- en daglicht. Alleen in de ochtend in de winter en voorjaar is sprake van schaduwwerking op de woning van appellant. Aangezien het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is er een nieuwe bezonningsstudie gemaakt. De bezonningsstudie is reeds door de initiatiefnemer aan appellant toegestuurd.

Wat betreft de inijk als gevolg van de 2 appartementen wordt opgemerkt, dat in de huidige situatie met de bedrijfswoning van Schalk, ook altijd sprake is geweest van inijk op het perceel van appellant. Om tegemoet te komen aan dit onderdeel van de zienswijze worden de ramen die uitkijken op de woning en tuin van appellant voorzien van melkglas.

De privacy van de appellanten wordt niet onevenredig geschaad. Niet wordt ontkend dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de woonbeleving. Echter de functie en de toegestane bouwmassa worden – mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing – als een ruimtelijk en functioneel passende situatie beschouwd en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

In zoverre planschade wordt verwacht, staat het appellanten vrij om te zijner tijd bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.

Onderdeel b wordt overgenomen voor wat betreft het inperken van de bestemming Maatschappelijk en onderdeel c wordt overgenomen voor wat betreft het aanbrengen van melkglas. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

3. Appellant 3

Weergave zienswijze

Uit de plantoelichting blijkt dat voor de inrichting van de appellant de milieubelastende activiteit “geluid” niet is meegenomen in de beoordeling van het plan en het bijbehorende akoestisch onderzoek. In de huidige situatie voldoet de inrichting aan de geluidvoorschriften. Met de herziening van het bestemmingsplan komen geluidgevoelige objecten dichterbij de inrichting te liggen en zal appellant mogelijk niet meer kunnen voldoen aan de voorschriften. Appellant zal dan in de uitvoering van haar activiteiten worden belemmerd. Daarnaast kan de geluidsbron, de condensoren op het dak, mogelijk hinder veroorzaken bij de bewoners van de woningen. Verzocht wordt om vanuit de inrichting van appellant akoestisch onderzoek te doen naar de eventuele gevolgen voor de te realiseren gevoelige bestemmingen en daarmee de bedrijfsvoering van appellant.

Gemeentelijke reactie

In overleg met appellant is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch

onderzoek blijkt dat voor een aantal te realiseren woningen achter de inrichting geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen. Deze maatregelen bestaan uit het plaatsen van een gemetselde muur met een minimale hoogte van 1.80 meter. Ook moeten er maatwerkvoorschriften worden opgesteld. Het gaat dan om verruimde geluidvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit. Het betreffen incidentele activiteiten, te weten:

- het volcontinu (24 uur per dag) in bedrijf zijn van het noodstroomaggregaat. In geval van een calamiteit en wanneer er sprake is van een langdurige stroomuitval wordt het noodstroomaggregaat ingeschakeld;
- het komen en vertrekken van een vrachtwagen voor het laden en lossen van apparatuur ten behoeve van de activiteiten binnen de inrichting.

De gemetselde muur van 1,8 meter wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor het realiseren van deze geluidwerende voorziening wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast zijn inmiddels nieuwe maatwerkvoorschriften vastgesteld.

Met de resultaten uit het akoestisch onderzoek en het vaststellen van het Besluit Maatwerkvoorschriften wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze. De appellante heeft dit inmiddels bevestigd.

De zienswijze wordt overgenomen door in het bestemmingsplan een muur van 1,8 meter mogelijk te maken en een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten behoeve van de realisatie van een dergelijke muur bij de realisatie van woningen. Daarnaast zijn inmiddels (nieuwe) maatwerkvoorschriften voor de inrichting vastgesteld.