

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
Goor, herziening Hengevelderstraat 29-37



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Hengevelderstraat 29-37.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzennotitie

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Hengevelderstraat 29-37 heeft met ingang van 15 mei 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 19 juni 2019, ingekomen 21 juni 2019, nummer 735920

Zienswijze 2

gedateerd op 24 juni 2019, ingekomen 24 juni 2019, nummer 736474

Zienswijze 3

gedateerd op 24 juni 2019, ingekomen 24 juni 2019, nummer 736231

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

De zienswijze is ingediend door Zalencentrum de Bebsel aan de overzijde van de Hengevelderstraat. Het horecabedrijf ziet het ontwerpbestemmingsplan op amper 10 meter afstand als een belemmering voor het bedrijf.

Wat de geluidsnorm betreft is gekeken naar het wegverkeersgeluid, er is niet getoetst aan de geluidsnormen die gelden in het Activiteitenbesluit en die op het horecabedrijf van toepassing zijn. Het bedrijf valt onder Horeca 2 met richtafstand 10 of 30 meter (afhankelijk van het omgevingstype). Het is buiten centrum en aan een 30-km straat (als woonwijk). De afstand van 10 meter is niet meetbaar vanuit het ontwerp.

Het horecabedrijf vraagt daarbij hoe de gemeente denkt om te gaan met mogelijke problemen voor de nieuwe bewoners, die zien op openbare ordeoverlast zoals stemgeluid bezoekers, parkeren, verkeersgeluiden nacht, etc. Het bedrijf verwacht dat de klachten uit de directe omgeving, waar van 1 woning naar 12 wordt gegaan, sterk zullen toenemen, ook als aan de wettelijke normen wordt voldaan.

Met betrekking tot de woning van de uitbaters op nummer 25 wordt aantasting van de privacy verwacht. Dit door inkijk op het terras en de tuin, vanaf terrassen, galerij en ramen zijgevel van het te bouwen complex.

Tot slot wordt aangegeven dat het onbegrijpelijk en jammer is dat de initiatiefnemer hen niet heeft uitgenodigd voor de tweede avond voor naaste bewoners met het aangepaste ontwerp.

Gemeentelijke reactie

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding met enkel wonen en vrijwel geen andere functies. Van een 'gemengd gebied' is sprake als direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook de aanwezigheid van verkeersaders kan een hogere milieubelasting in het gebied veroorzaken dan aanwezig is in een rustige woonwijk. Paragraaf 5.6 van de toelichting op het bestemmingsplan gaat in op het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering'. Het plangebied ligt aan de Hengevelderstraat, één van de invalswegen van Goor. Naast wonen zijn er diverse andere functies zoals winkels, kantoren, de kerk en horeca in de

directe omgeving aanwezig. Bij het plangebied wordt daarom uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

Een type horecabedrijf als Zalencentrum de Bebsel (categorie 2: café inclusief het geven van feesten en partijen) kent een richtafstand van 10 meter tot woningen in gemengd gebied. De kortste afstand van De Bebsel tot aan de voorgevel van het appartementencomplex bedraagt straks ca. 11,5 meter. Dat is 2 meter meer dan vroeger aanwezig was met de (inmiddels gesloopte) witte panden (winkels met bovenwoningen). Dat komt omdat de rooilijn van de nieuwe appartementen verder van de straat komt te liggen. Bovendien zijn in de bestaande situatie op kortere afstand al woningen aanwezig (bijvoorbeeld de Hengevelderstraat 25 en 27, 14-18). In de huidige situatie heeft het horecabedrijf voor die woningen al te voldoen aan de wettelijke normen. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen nieuwe belemmeringen oplevert voor Zalencentrum de Bebsel.

Omdat de zienswijze ingaat op milieuaspecten is ook de Omgevingsdienst Twente om advies gevraagd. In dat advies (Omgevingsdienst Twente, kenmerk 2019-009446) wordt aangegeven dat het horecabedrijf moet voldoen aan de normen (o.a. voor geluid) zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Daarmee worden de woningen in de omgeving van de bedrijven beschermd en hebben de bedrijven het recht om een bepaalde hoeveelheid geluid te produceren. Dit toetsingskader én de rechten van het horecabedrijf veranderen niet met de bouw van de appartementen, ook niet door een toename van het aantal bewoners. De afstand tot woonbebouwing blijft immers gelijk ten opzichte van de omliggende woningen en wordt groter ten opzichte van het vorige pand op het perceel Hengevelderstraat 29-37. Bovendien is bij het ontwerp van de appartementen met de gevoelige functies rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de weg en de horeca. De slaapkamers worden aan de geluidluwe achterzijde geplaatst. Hierdoor is de kans op hinder aanzienlijk kleiner dan wanneer deze aan de kant van de Hengevelderstraat zouden zijn geplaatst.

Met betrekking tot de woning verwacht reclamant een aantasting van de privacy. Het appartementencomplex bestaat uit 2 bouwlagen met kap (totaal 3 bouwlagen) en is georiënteerd op de Hengevelderstraat. Vanuit de voorkant van de appartementen is er geheel geen zicht op het woonperceel van reclamant. De situering van de voorkant is geborgd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'gevellijn'. Aan de achterzijde komt een galerij welke de toegang vormt tot de appartementen. Daar verblijven de bewoners niet permanent. Als bewoners vanaf de bovenste galerij schuin naar het noorden weggijken dan kunnen zij een deel van de achtertuin van reclamant zien. Van enige inkijk in de woning zelf, of in het voorste deel van de achtertuin is geen sprake. Reclamant woont in een bebouwingslint in stedelijk gebied. Gezien het straatbeeld is de opgenomen afstand niet ongebruikelijk en sluit het plan qua hoogte (2 bouwlagen met kap) ook aan. In stedelijk gebied wordt een beperkte vorm van inkijk in de achtertuin acceptabel geacht. Dit doet geen onevenredige afbreuk aan de belangen van reclamant.

Tijdens de planvorming is op 18 december 2018 in het voorcafé van Zalencentrum de Bebsel een informatiebijeenkomst gehouden. Daarbij heeft initiatiefnemer de plannen gepresenteerd aan alle omwonenden, waaronder reclamant. Als destijds bekend was geweest dat reclamant behoefte had aan een vervolg gesprek dan was dat gesprek er gekomen. Het is spijtig dat dit niet is gebeurd.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

Reclamant vraagt waarom de ontsluitingsweg (inrit) inmiddels aan de zijde van nummer 27 is geprojecteerd terwijl deze eerder aan de zijde van nummer 39 stond ingetekend. Daarnaast wijst reclamant op de suggestie om achterop het perceel een groenstrook te maken. Volgens het plan komen er achterop het perceel parkeerplaatsen, aan de zijde van de woning van reclamant. Dat geeft zowel geluids- als verlichtingsoverlast aangezien dit over open terrein gaat. Voorgesteld wordt om met een groene strook, bijvoorbeeld laurier, een strook te realiseren die zowel geluid als lichtinval vermindert. Maak deze 3 á 4 meter breed en je hebt weinig onderhoud.

Gezien de verdere huidige bebouwing, dubbelhuis, perceel smederij, voorziet reclamant over enkele jaren een sluipverkeersroute naar de Bentinckstraat die dan direct langs zijn woning komt. Het uitzicht zal door toekomstige bebouwing sterk verminderen, terwijl dat één van de redenen was voor aankoop van de woning. Indien dit plan doorgaat dan betekent dat een flinke waardevermindering van het huis. Daarvoor zal reclamant een planschadevergoeding gaan indienen.

Gemeentelijke reactie

Ten opzichte van de informatieavond in december 2018 is de inrit begin 2019 op het ontwerp naar de zijde van nummer 27 verschoven. Dit is gedaan omdat tijdens de informatieavond bleek dat daar sprake is van een recht van overpad. Ook is in een oude akte vastgelegd dat de ruimte die aanwezig was tussen de nummer 27 en het oude (gesloopte) pand onbebouwd (open) moet blijven. Nu daar al ruimte tussen de panden moet blijven is er bij het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om daar ook de inrit te situeren.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast om tegemoet te komen aan de reacties. De inrit wordt alsnog gesitueerd aan de zijde van nummer 39 én de ruimte zoals destijds aanwezig ten opzichte van nummer 27 blijft eveneens behouden. Het bouwvlak voor het appartementencomplex wordt daarvoor aangepast zodat zowel de ruimte ten opzichte van nummer 27 als de inrit naast nummer 39 niet bebouwd kunnen worden. Bovendien komt er tussen de parkeerplaatsen én de achterste perceelsgrens een groenstrook van 5 meter breed. Dit wordt ook middels de bestemming 'Groen' geborgd in het bestemmingsplan. De exacte invulling met groen zal in samenspraak met de toekomstige vereniging van eigenaren van het appartementencomplex plaatsvinden.

Het plan wordt ontsloten via de Hengeveldestraat, er komt geen verbinding met de Bentinckstraat. Van een sluipverkeersroute is geen sprake. Het appartementencomplex is gesitueerd op dezelfde locatie waar eerder ook de woonwinkelpanden stonden die in 2018 gesloopt zijn. Deze plek ligt op 70 meter van de woning van reclamant. Tussen het plangebied en het perceel van reclamant liggen erfafscheidingen waardoor er enkel vanaf de verdieping zicht is op het plangebied. Het uitzicht van reclamant wordt niet aangetast. Indien het plan leidt tot een waardevermindering van zijn woning, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag tot tegemoetkoming in de schade indienen.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Aan de oostkant van het plangebied wordt over de volle breedte een strook van 5 meter breed bestemd als 'Groen' en het bouwvlak wordt aangepast om de inrit aan de zijde van nummer 39 mogelijk te maken.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

In de zienswijze gaat reclamant in op de voorgeschiedenis van het plangebied. De kern daarvan is dat reclamant maar liefst 21 jaar lang naast vijf onbewoonbaar verklaarde panden heeft gewoond, welke tot de sloop in december 2017 hebben leeggestaan.

Tijdens de eerste inloopavond in december 2018 heeft initiatiefnemer een plan gepresenteerd dat voor reclamant voor 95% akkoord was. Tijdens die avond is door aanwezigen aangegeven dat er aan de andere kant van het plangebied sprake is van een recht van overpad.

Tijdens een tweede bijeenkomst op 11 februari 2019 met enkel de direct aangrenzende burens is een nieuw plan door initiatiefnemer gepresenteerd. Om rekening te houden met het recht van overpad is het plan volledig gespiegeld, waardoor de inrit aan de andere kant kwam te liggen en het appartementencomplex op 50 centimeter van de woning van reclamant. Bovendien was er nu aan de zijde van reclamant een vluchtrap getekend van ca. 11 meter hoog, wat door de inrij een aantasting van de privacy tot gevolg heeft.

Op 17 april 2019 is er nogmaals een gesprek geweest met initiatiefnemer in het gemeentehuis. In dit gesprek is reclamant een zagezegd verbeterd plan gepresenteerd. De verbetering was gelegen in het feit dat de tussenruimte tussen het appartementencomplex en de woning was vergroot van 50 centimeter naar 130 centimeter, zodat er voldoende ruimte is voor onderhoudswerkzaamheden. De vluchtrap zit echter op dezelfde locatie in ongewijzigde hoedanigheid. Op een mogelijke oplossing daarvoor (verschuiven naar het tweede appartement) is door initiatiefnemer niet meer gereageerd. Reclamant begrijpt niet waarom er niet meer tijd is gestoken in pogingen om het recht van overpad te wijzigen, zodat het oorspronkelijke plan uit december 2018 met de inrit aan de zijde van reclamant gerealiseerd kan worden.

Kortom reclamant is het niet eens met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de manier waarop deze tot stand is gekomen. De woning en winkel van reclamant komen in het gedrang doordat het appartementencomplex te ver naar voren staat, te dicht op de woning ligt én met een bouwhoogte van 11 meter en goothoogte van 6 meter heeft wat aanzienlijk hoger is dan de woning van reclamant. De zienswijze richt zich met name op de brandtrap waar de volgende nadelen van worden verwacht: inbreuk op de privacy, geluidsoverlast, uitkijktoren, te dicht op de woning en inbraakgevoelig. Reclamant wil graag terug naar het plan van december 2018 en geeft aan dat er voor het recht van overpad andere oplossingen mogelijk zijn.

Gemeentelijke reactie

Zoals bij de vorige zienswijze is aangegeven heeft initiatiefnemer het ontwerp naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aangepast om tegemoet te komen aan de reacties. De inrit wordt gesitueerd aan de zijde van nummer 39 én de ruimte zoals vroeger altijd aanwezig ten opzichte van nummer 27 wordt eveneens gerespecteerd. Bovendien wordt de voorgevelgevel van het appartementencomplex verder naar achteren gelegd zodat deze in lijn met de woning van reclamant komt te liggen.

Met betrekking tot de woning verwacht reclamant een aantasting van de privacy. Het appartementencomplex bestaat uit 2 bouwlagen met kap (totaal 3 bouwlagen) en is georiënteerd op de Hengeveldestraat. Vanuit de voorkant van de appartementen is er geheel geen zicht op het woonperceel van reclamant. De situering van de voorkant is geborgd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'gevellijn'. Aan de achterzijde komt een galerij welke de toegang vormt tot de appartementen. Daar verblijven de bewoners niet permanent. Als bewoners vanaf de bovenste galerij schuin naar het oosten wegkijken dan kunnen zij

een deel van de achtertuin van reclamant zien. Van inkijk in de woning is geen sprake. Reclamant woont in een bebouwingslint in stedelijk gebied. Gezien het straatbeeld is de opgenomen afstand niet ongebruikelijk en sluit het plan qua hoogte (2 bouwlagen met kap) ook aan. In stedelijk gebied wordt een beperkte vorm van inkijk in de achtertuin acceptabel geacht. Dit doet geen onevenredige afbreuk aan de belangen van reclamant.

Met het oog de veiligheid (Bouwbesluit 2012) zal het appartementencomplex twee vluchtroutes moeten hebben. Dit is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, maar bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond. Een brandtrap wordt slechts gebruikt in het geval van calamiteiten en niet regulier. De normale toegang gaat via het inpandige trappenhuis, waar ook de postbus en de lift zijn gesitueerd. Door het beperkte gebruik zal een brandtrap niet leiden tot onevenredige hinder in de vorm van aantasting van de privacy en/of geluidsoverlast.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Het bouwvlak wordt aangepast om de inrit aan de zijde van nummer 39 mogelijk te maken en bebouwing ter plaatse van de inrit uit te sluiten. Ook wordt het bouwvlak naar achteren gelegd zodat de voorgevel in lijn komt met de voorgevel van nummer 39.

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

