

RAADSBSLUIT**C02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2252082	Mahler, Antoine	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016			

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 Tuindorp 't Lansink 2016", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016 de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016 (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0087-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0087.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016;

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Voor het plangebied Tuindorp 't Lansink heeft de gemeenteraad op 1 februari 2005 het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' vastgesteld. Sinds die datum is er 1 parapluperziening in procedure geweest voor kamerbewoning en is er 1 partiële herziening in procedure gebracht. Daarnaast zijn er voor een aantal initiatieven vergunningen verleend. Het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' is de actualisatie van het geldende bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' zal 6 weken ter inzage komen te liggen met de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het plan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

15-01-2019

De griffier

De voorzitter

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016 van 21 maart tot en met 1 mei 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn negen zienswijzen ingediend door:

1. **Indiener 1;**
2. **Indiener 2;**
3. **Indiener 3;**
4. **Indiener 4;**
5. **Indiener 5;**
6. **Indiener 6;**
7. **Indiener 7;**
8. **Indiener 8;**
9. **Indiener 9.**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

- a. Indieneren hebben grote bezwaren tegen de bedrijfsmatige bestemming ter plaatse van Ketelstraat 2 en de mogelijkheid van uitbreiding hiervan. Zij hebben daarom in het verleden ook bezwaar aangetekend tegen die uitbreiding. Het bedrijf past niet in een historische wijk als Tuindorp 't Lansink. Dat blijkt ook uit de visie van de gemeente, zoals staat in de toelichting op het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005, hoofdstuk 2.3.2 en bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016', Toelichting hoofdstuk 2.4 Werken/bedrijven: In het plangebied zijn enkele bedrijven en kantoren aanwezig. Het is niet gewenst om in de toekomst andere bedrijvigheid dan de huidige toe te staan. De status van beschermd dorpsgezicht leent zich hier minder voor en bovendien is de bereikbaarheid van het gebied niet optimaal voor de vestiging van bedrijven.
- b. Indieneren willen ervoor zorgen dat hun woongenot voor de toekomst en het behoud van de historische wijk Tuindorp 't Lansink is gegarandeerd. Zij vrezen afname van het woonplezier in Tuindorp 't Lansink.
- c. Indieneren zijn van mening dat een bedrijfsgebouw niet meer past in deze tijd, zeker niet in een historische wijk als 't Tuindorp en de uitbreiding in strijd is met het bestemmingsplan.
- d. Extra bedrijvigheid betekent een toename van het (vracht) verkeer, meer snelheid, meer geluidsoverlast en minder veiligheid voor alle bewoners en kinderen in het bijzonder.
- e. Toename van (vracht)verkeer betekent nog meer belasting (trillingen) op de oude constructies van huizen en schade aan wegen/trottoirs en straatmeubilair.
- f. Indieneren vrezen voor de waardevermindering van hun huis.

Reactie

- a. *In paragraaf 2.4 van het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' is aangegeven dat er reeds in de huidige situatie sprake is van een functiemenging van wonen, bedrijven en kantoren, zoals ook het geval is in de woonomgeving van indieneren. In paragraaf 2.4 van het bestemmingsplan staat expliciet: "Het is niet gewenst om in de toekomst andere bedrijvigheid dan de huidige toe te staan". Ter plaatse van Ketelstraat 2 is reeds een bedrijf aanwezig, deze was ook reeds als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuw bedrijf, maar het gaat om een huidig bedrijf. Er is evenmin sprake van een wijziging in de uitbreidingsmogelijkheden. De bestemming, de omvang van het bouwvlak en de maximale toegestane hoogte van de bedrijfsbestemming blijven ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005.*
- b. *De woning van indieneren is gelegen in stedelijk gebied. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing in de directe omgeving van hun woning. Mochten indieneren desondanks overlast ervaren, kunnen ze dat melden bij de gemeente. De bestaande bedrijven in Tuindorp 't Lansink zijn geïnventariseerd met behulp van het milieubedrijvenbestand van de gemeente Hengelo. Om te voorkomen dat bedrijvigheid ter plaatse van gevoelige functies (zoals woonfuncties) ontoelaatbare overlast veroorzaakt en om te voorkomen dat bedrijven onevenredige inspanningen moeten leveren om aan milieuregels te voldoen, moet tussen deze functies*

voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden (zogenoemde milieuzonering). In de VNG uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* (uitgave 2009) worden voor een groot aantal bedrijven en milieubelastende activiteiten richtafstanden geadviseerd. In de VNG-uitgave wordt bedrijvigheid aan de hand van de SBI-codering onderverdeeld in zes milieubelastingscategorieën. De inpassing dient beoordeeld te worden aan de hand van de richtafstanden. Bedrijfstypen van categorie 1 zijn zonder meer inpasbaar. In het algemeen is een bestaand bedrijf vallend onder categorie 2 eveneens inpasbaar.

Aan de hand van de SBI-code (standaard bedrijvenindex) is de milieubelastingscategorie bepaald. Het installatiebedrijf dat is gevestigd op het perceel Ketelstraat 2 is gecategoriseerd in categorie 2. Van de bedrijven die vallen onder categorie 1 en 2 kan worden gesteld dat deze inpasbaar zijn in de omgeving.

Aspecten zoals gevaar, stof en geur kunnen binnen de reikwijdte van de vergunning/melding Wet milieubeheer, indien noodzakelijk worden opgelost.

- c. Zie beantwoording onder 1a en 1b. De stelling dat de uitbreiding in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, wordt overigens bestreden. De uitbreiding is op 26 januari 2017 onherroepelijk vergund. Daarbij is geconstateerd dat de uitbreiding paste binnen het toenmalig geldend bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink uit 2005.
- d. Zie beantwoording onder 1b. Het betreft een reeds bestaande bestemming Bedrijf met bijbehorende bestaande bouwmogelijkheden. Er is geen sprake van toevoeging van extra bedrijvigheid.
- e. Zie beantwoording onder 1b en 1d. Indien indieners van mening zijn dat er planschade wordt geleden, kunnen zij krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- f. Indien indieners van mening zijn dat er planschade wordt geleden, kunnen zij krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

2. Indieners 2

- a. Indieners hebben grote bezwaren tegen de bedrijfsmatige bestemming ter plaatse van Ketelstraat 2 en de mogelijkheid van uitbreiding hiervan. Zij hebben daarom in het verleden ook bezwaar aangetekend tegen die uitbreiding. Het bedrijf past niet in een historische wijk als Tuindorp 't Lansink. Dat blijkt ook uit de visie van de gemeente, zoals staat in de toelichting op het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005, hoofdstuk 2.3.2 en bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016', toelichting hoofdstuk 2.4: In het plangebied zijn enkele bedrijven en kantoren aanwezig. Het is niet gewenst om in de toekomst andere bedrijvigheid dan de huidige toe te staan. De status van beschermd dorpsgezicht leent zich hier minder voor en bovendien is de bereikbaarheid van het gebied niet optimaal voor de vestiging van bedrijven.
- b. Indieners willen ervoor zorg dat hun woongenot voor de toekomst en het behoud van de historische wijk Tuindorp 't Lansink is gegarandeerd. Zij vrezen afname van het woonplezier in Tuindorp 't Lansink.
- c. Indieners zijn van mening dat een bedrijfsgebouw niet meer past in deze tijd, zeker niet in een historische wijk als 't Tuindorp en de uitbreiding in strijd is met het bestemmingsplan.
- d. Extra bedrijvigheid betekent een toename van het (vracht) verkeer, meer snelheid, meer geluidsoverlast en minder veiligheid voor alle bewoners en kinderen in het bijzonder.
- e. Toename van (vracht) betekent nog meer belasting (trillingen) op de oude constructies van huizen en schade aan wegen/trottoirs en straatmeubilair.
- f. Indieners vrezen voor de waardevermindering van hun huis.

Reactie

- a. Zie beantwoording onder 1a.
- b. Zie beantwoording onder 1b.
- c. Zie beantwoording onder 1c.
- d. Zie beantwoording onder 1d.
- e. Zie beantwoording onder 1e.
- f. Zie beantwoording onder 1f.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

3. Indieners 3

- a. Indieners hebben grote bezwaren tegen de bedrijfsmatige bestemming ter plaatse van Ketelstraat 2 en de mogelijkheid van uitbreiding hiervan. Hebben daarom in het verleden ook

bezwaar aangetekend tegen die uitbreiding. Het bedrijf past niet in een historische wijk als Tuindorp 't Lansink. Dat blijkt ook uit de visie van de gemeente, zoals staat in de toelichting op het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' uit 2005, hoofdstuk 2.3.2 en bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016', toelichting hoofdstuk 2.4:

In het plangebied zijn enkele bedrijven en kantoren aanwezig. Het is niet gewenst om in de toekomst andere bedrijvigheid dan de huidige toe te staan. De status van beschermd dorpsgezicht leent zich hier minder voor en bovendien is de bereikbaarheid van het gebied niet optimaal voor de vestiging van bedrijven.

- b. De afscheiding tussen de tuin van indieners en het perceel Ketelstraat 2 wordt gevormd door een stenen muur van 10,40 m lang en 2,10 m hoog, al sinds indieners de woning huren in begin 1971.
Over een lengte van 3,20 m is de totale hoogte waar indieners tegen aankijken nu 3,60 m. Uit het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' blijkt dat het bedrijfspand mag worden uitgebreid over de volle lengte van de afscheiding tussen beide percelen.
Dit zou voor indieners betekenen, dat zij niet meer tegen een stenen muur van 2,10 m aankijken, maar daarboven op nog eens tegen plaatwerk (de wand van de huidige uitbreiding is daarmee bedekt) van 1,50 m aan kijken. Dus over een totale lengte van de afscheiding (10,40 m) een hoogte van 3,60 m. In een relatief kleine tuin is dat een zeer storende beperking van het uitzicht en woongenot. Indieners verzoeken het bestemmingsplan dusdanig te wijzigen dat verdere uitbreiding van de bebouwing van de Ketelstraat 2 wordt voorkomen.
- c. Indieners geven aan dat de constructie van het plaatwerk bij de recente nieuwbouw van het bedrijf leidt tot regenwater in de tuin van indieners.
- d. Indieners vrezen voor waardevermindering van hun huis.
- e. Tot slot verzoeken indieners om duidelijkheid te verschaffen over het eigenaarschap van de afscheiding muur. De huidige eigenaar van het pand Ketelstraat 2 claimt dat de muur van hem is.

Reactie

- a. *Zie beantwoording onder 1a.*
- b. *Zie beantwoording onder 1b.*
- c. *Het afwateren van percelen is geen onderwerp dat bij bestemmingsplan geregeld wordt. Hierop is het burendrecht van toepassing als vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek boek 5. Hiervoor geeft bijvoorbeeld artikel 52 aan dat een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt. De gemeente is hier geen partij in. Volgens de verleende vergunning dient de hemelwaterafvoer op eigen terrein opgelost te worden via de afvoer op het bestaande riool. Indiener heeft de mogelijkheid een verzoek tot handhaving in te dienen.*
- d. *Zie beantwoording onder 1f.*
- e. *Indien er onduidelijkheid bestaat over het eigendom van de erfafscheiding, kan indiener aan het Kadaster vragen om in te meten of de muur op de gedeelde erfgrans staat. Is dat het geval, dan zijn zowel indiener als de huidige eigenaar van het pand aan de Ketelstraat 2 eigenaar van de muur.*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

4. Indiener 4

- a. Wanneer een perceel in de zogenaamde inventarisatielijst van karakteristieke bebouwing zes of meer kruisjes heeft gekregen, is er sprake karakteristieke bebouwing op het betreffende perceel. Het perceel van indiener, Marten Meesstraat 10, heeft vijf kruisjes op grond van de inventarisatielijst. Indiener is van mening dat het perceel ten aanzien van de erfverharding kan worden aangeduid als karakteristiek.
De erfverharding op het perceel Marten Meesstraat 10 bestaat uit handgebakken waaltjes. Op overige percelen in dezelfde straat bestaat de erfverharding uit betonklinkers. Deze percelen zijn voor wat betreft de erfverharding wel aangemerkt als karakteristiek. Indiener heeft zijn zienswijze gemotiveerd met foto's van de bestaande situatie.
Indiener vraagt de inventarisatielijst van karakteristieke bebouwing aan te passen ten aanzien van de erfverharding op het perceel Marten Meesstraat 10 en het betreffende perceel daarmee als karakteristiek aan te merken in het vast te stellen bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

Reactie

- a. Niet de erfverharding van het perceel wordt positief gewaardeerd, maar *de totale inrichting* van het erf is bepalend voor de kolom structuur perceel / verharding / erfafscheiding. Een

groene uitstraling van de tuin in combinatie met gebruik van karakteristieke materialen levert de hoogste score op. Die is in het geval van het perceel van indiener niet toegekend, omdat de oprit over de volledige breedte is bestraat.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze de score van de woning van indiener opnieuw bekeken en daarbij heeft een heroverweging plaatsgevonden. De 'mate van gaafheid per woning' is als gevolg daarvan beoordeeld als 'gaaf' (xx). Een gave woning is nog nagenoeg authentiek. De muuropeningen zijn niet gewijzigd; geen extra dakkapellen toegevoegd. De kozijnen zijn wel vernieuwd maar hebben dezelfde indeling met ramen en/of roedes. Voordeur is volgens het voorbeeld vernieuwd. Geen luifeltjes boven de voordeur toegevoegd of juist weggehaald. Geen markiezen toegevoegd.

Als gevolg van de heroverweging is de naastgelegen woning Marten Meesstraat 8 voor de 'mate van gaafheid van de woning' eveneens als 'gaaf' (xx) beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 8 was reeds beoordeeld als Karakteristiek.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan is aangepast voor het perceel Marten Meesstraat 10, waarbij de 'mate van gaafheid van de woning' als 'gaaf' (xx) is beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 10 is daarmee aangewezen als Karakteristiek.

Als gevolg van de heroverweging is de naastgelegen woning Marten Meesstraat 8 voor de 'mate van gaafheid van de woning' eveneens als 'gaaf' (xx) beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 8 was reeds beoordeeld als Karakteristiek.

5. Indiener 5

- a. Indiener geeft aan dat de bestemming 'wonen' op zijn perceel onjuist is. De woning met kantoor op het perceel C.T. Storkstraat 10 behoorde in het verleden aan respectievelijk de architecten A.K. Beudt en Van Broekhuizen. Ook in het besluit van de Rijksdienst voor Monumentenzorg d.d. 20 november 1998, waarbij het pand als beschermd monument is aangewezen, is het pand omschreven als woonhuis met kantoor. Voordat indiener tot koop over is gegaan, is door de gemeente Hengelo aangegeven dat het pand zonder enig bezwaar de kantoorfunctie kan behouden. Sinds 1995 is in het pand het groenadviesbureau van indiener gevestigd. Dat bij de bestemming wonen, een aan huis verbonden beroep is toegestaan, biedt indiener onvoldoende soelaas. Met de bestemming wonen wordt indiener onnodig beperkt om de huidige activiteiten verder te ontplooiën. Indiener verzoekt dan ook de bestemming kantoor in de betekenis van - een gedeelte van een gebouw dat uitsluitend dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening - toe te voegen aan de woning C.T. Storkstraat 10. Dit alles in overeenstemming met de huidige bestemming.
- b.
- Bij de aankoop/verkoop van woningen gelden de bepalingen in de "Algemene Voorwaarden en Bepalingen, waaronder door de HBV woonhuizen in het Tuindorp 't Lansink worden verkocht";
 - Eind jaren negentig heeft het Tuindorp een zeer goede impuls gekregen door een groot woningverbeteringsplan, mogelijk gemaakt door de Subsidieverordening Stads- en Dorpsvernieuwing 1994;
 - In 2003 is Tuindorp 't Lansink aangewezen als beschermd stadsgezicht.
- Bovenstaande punten zouden Tuindorp 't Lansink goed moeten beschermen. Echter, indiener concludeert dat dit niet het geval is. Er zijn de laatste jaren tal van ontwikkelingen waarneembaar, die de kwaliteit van de wijk als beschermd stadsgezicht absoluut niet ten goede komen. Indiener constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan geen welstandsbepalingen opgenomen zijn. Welstandseisen hebben op zich zelf geen ruimtelijke relevantie, maar kunnen die wel krijgen als ze het doel hebben de (kern) kwaliteit van het beschermde gezicht te behouden. Goed gestelde welstandseisen geven voldoende duidelijkheid over wat wel of juist niet toegestaan is. De eisen die worden gesteld, vormen het toetsingskader bij wijzigingen. Voor een eigenaar moet altijd duidelijk zijn onder welke voorwaarden een vergunning kan worden verleend. Indiener schat in dat door het opnemen van welstandsbepalingen in het bestemmingsplan handhaving effectiever te organiseren is, omdat bestemmingsplannen juridische status hebben en beeldkwaliteitplannen niet. Handhaving is een aspect waarin het op het Tuindorp 't Lansink schort. Indiener verzoekt, om verder kwaliteitsverlies van de wijk te stoppen, alle relevante welstandseisen op te nemen in het bestemmingsplan en daarop te handhaven.
- c. Indiener vraagt tevens een verbod op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan met

betrekking tot het aanbrengen van zonnepanelen. Met het zonnecollectief wordt inmiddels een goed alternatief geboden.

- d. In de brochure 'Karakteristieke panden in Tuindorp 't Lansink' wordt aangegeven dat voor alle cultuurhistorische waardevolle bouwwerken en elementen een sloopregeling geldt. De omgevingsvergunning voor sloop wordt alleen afgegeven indien er goedkeuring is voor een nieuw op te richten pand of erfafscheiding. Betekent dit dat voor woningen die niet als karakteristiek aangemerkt zijn, maar wel gebouwd zijn in de eerste bouwperiodes van Tuindorp 't Lansink, een sloopvergunning afgegeven kan worden? Indiener acht dit zeer onwenselijk. Indiener wil aanbevelen dat alle woningen uit de eerste bouwperiodes van 't Lansink aangemerkt worden als karakteristiek en derhalve sloop niet aan de orde kan zijn. Indiener verzoekt dit in het bestemmingsplan aan te geven en tevens aan te geven welke woningen in de schil van het beschermde stadsgezicht onder voorwaarden wel gesloopt zouden kunnen worden. Ook verzoekt indiener aan te geven waaraan de vervangende bouwwerken moeten voldoen.
- e. De kwaliteit van het beschermde stadsgezicht wordt niet alleen bepaald door de woningen, maar ook door de groen- en de wegenstructuur. Indiener acht het van belang om welstandseisen op te nemen met betrekking tot de open ruimte. Mogelijk dat hiermee kan worden voorkomen dat straatprofielen willekeurig aangepast worden en hiervoor zelfs historische bouwmaterialen verzaagd worden naar behoefte (vrij recent uitgevoerd aan de Spinnersweg). De nota 'Tuindorp 't Lansink Visie op de open ruimte' (maart 2000) kan richting geven aan welke relevante eisen vastgelegd moeten worden in het bestemmingsplan. (In deze nota staat aangegeven op pag. 9: ...en deze nota zullen samen als basis dienen voor het conserverend bestemmingsplan).

Reactie

- a. *In het ontwerpbestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' is het westelijk deel van de bebouwing op het perceel C.T. Storkstraat 10 conform het vigerende bestemmingplan en conform het huidige gebruik aangeduid als 'kantoor'. In artikel 16 Wonen - 1 onder c is in dit kader geregeld dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor ten dienste van een adviesbureau is toegestaan. Een en ander conform de regeling, zoals deze nu al geldt voor het perceel.*
- b. *Het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. De bouwregels zijn toegespitst op de situatie ter plaatse, waardoor rekening wordt gehouden met de effecten op de omgeving. Welstandseisen zijn aanvullend op het bestemmingsplan en zorgen voor een goede plaatsing, vorm, geleding en detaillering van bouwwerken. Op 8 oktober 2013 is de welstandsnota door de gemeenteraad van Hengelo vastgesteld (op 30 januari 2018 is de welstandsnota gewijzigd vastgesteld voor het plangebied Medaillon). Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar cultureel erfgoed aanwezig is, zoals in Tuindorp 't Lansink, wordt streng getoetst. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. In een bestemmingsplan kunnen in principe geen welstandscriteria worden opgenomen, omdat die naar het oordeel van de bestuursrechter in standaardgevallen niet ruimtelijk relevant zijn. Indien we wel welstandscriteria op willen nemen in het bestemmingsplan, dienen deze ruimtelijk relevant te zijn. Een reden hiervoor zou te vinden kunnen zijn in het aanwijzingsbesluit. Tuindorp 't Lansink is aangewezen vanwege een aantal kenmerken die de gevarieerde woningtypen gemeenschappelijk hebben, te weten;*
- 1. Eenvoudige bouwvolumes;*
 - 2. Opbouw van één laag met kap;*
 - 3. Gelede dakpartijen door dakkapellen, knikken of geveltoppen;*
 - 4. In hoofdzaak bakstenen gevels met accenten in stuc of hout;*
 - 5. Gebakken dakpannen in twee kleuren.*
- Van deze kenmerken liggen er een aantal al vast in het bestemmingsplan doordat de maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen. Het al dan niet toestaan van dakkapellen is ook in het voorliggende plan opgenomen, evenals de dakrichting. Resteren de beide overige punten; de bakstenen gevels en de gebakken dakpannen in twee kleuren. Wijzigingen in gevels en dakpannen zijn vanuit rijksregelgeving in een aantal gevallen vergunningvrij uit te voeren. Dit is geregeld in artikel 4a van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daar waar een vergunningplicht van toepassing is, heeft het geen toegevoegde waarde om meer te regelen dan het bepaalde in de Welstandsnota. Tuindorp 't Lansink heeft in de Welstandsnota*

een apart omschreven stedenbouwkundige typologie, welke rekening houdt met de aanwezige en te behouden waarden. Het ambitieniveau voor welstand is hoog. De stelling dat beeldkwaliteitsplannen geen juridische status hebben, wordt bestreden. Deze plannen worden vastgesteld door de gemeenteraad en als toetsingskader gebruikt bij de welstandstoets. Als zodanig hebben de plannen wel degelijk juridische status. Dat het opnemen van welstandseisen in een bestemmingsplan automatisch leidt tot een betere handhaving, wordt eveneens bestreden.

De wijze waarop de gemeente haar handhavingstaken uitvoert, is een vraagstuk dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Het team Handhaving zet de beschikbare capaciteit in op basis van vastgesteld beleid. Op voorstel van het toenmalige college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad op 11 november 2008 het plan 'Uitvoeringsbeleid bouwregelgeving, zicht op kwaliteit' vastgesteld. Als gevolg van deze politieke keuze is de actieve handhaving van de gemeente Hengelo afgeschaald. Deze afschaling is in verschillende besluiten sindsdien opnieuw bekrachtigd. Sinds 11 november 2008 wordt derhalve niet meer gebieds- en objectgericht toezicht gehouden en wordt gewerkt volgens het zogeheten 'piepsysteem'. Toezicht wordt dus uitgevoerd wanneer een klacht of handhavingverzoek wordt ingediend.

Het al dan niet opnemen van welstandseisen brengt daar geen verandering in.

- c. De vraag van indiener om een algeheel verbod op te nemen op zonnepanelen, staat haaks op de opgave van de energietransitie, die de komende jaren plaats dient te gaan vinden. Vanuit rijksregelgeving is het in bepaalde gevallen mogelijk om zonnepanelen zonder vergunning te plaatsen. Dit is geregeld in artikel 4a van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het opnemen van een verbod tot aanbrengen van zonnepanelen zou deze wettelijke bepaling doorkruisen. Daar waar een vergunningplicht van toepassing is, heeft het geen toegevoegde waarde om meer te regelen dan het bepaalde in de Welstandnota. Tuindorp 't Lansink heeft in de Welstandnota een apart omschreven stedenbouwkundige typologie, welke rekening houdt met de aanwezige en te behouden waarden. Het ambitieniveau voor welstand is hoog.
- d. Op dit moment kunnen alle gebouwen in Tuindorp 't Lansink op grond van een melding (zonder toetsingskader) worden gesloopt, met uitzondering van de aangewezen monumenten. Dus uitsluitend voor de aangewezen monumenten, zoals aangegeven in paragraaf 4.3.5.3 van de toelichting, is er sprake van bescherming.

In het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (artikel 20) is opgenomen ter plaatse van het aangewezen beschermde dorpsgezicht voor Tuindorp 't Lansink.

In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van het behoud, de bescherming en de versterking van de waardevolle ruimtelijke structuur, de beeldbepalende bomen en het historisch bebouwingsbeeld van het beschermd dorpsgezicht.

In artikel 20.5.1. is geregeld dat het verboden is om binnen het beschermd dorpsgezicht:

- cultuurhistorische gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken,
- beschermd (gemeentelijke) monumenten in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

De bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke indeling van het beschermd dorpsgezicht. Hiertoe dient in elk geval voor de locatie van het te slopen bouwwerk reeds een omgevingsvergunning verleend te zijn betreffende de invulling van de locatie van het te slopen pand;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen;
- de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Op deze wijze wordt de bebouwingsstructuur van het beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016 beschermd en wordt voorkomen dat in het beschermd dorpsgezicht gaten ontstaan die afbreuk doen aan de voor het gebied van toepassing zijnde waarden.

- e. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (artikel 20) is opgenomen ten behoeve van het beschermde dorpsgezicht voor Tuindorp 't Lansink. De dubbelbestemming is gelegen over het gedeelte van het plangebied dat deel uitmaakt van het door het Rijk

aangewezen beschermd dorpsgezicht. In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen, ten aanzien van het behoud, de bescherming en de versterking van de waardevolle ruimtelijke structuur, de beeldbepalende bomen en het historisch bebouwingsbeeld van het beschermd gezicht.

In artikel 20.4.1 is geregeld dat verboden is om onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of (half)verharden van wegen en paden;
- b. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen ter plaatse van andere bestemmingen dan Wonen - 1, Wonen - 2, Bedrijf of Gemengd;

De bovengenoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, nadat het college van burgemeester en wethouders een schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. Daarmee is (het profiel) van de wegenstructuur in het beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' beschermd. Daarnaast zijn de beeldbepalende bomen geïnventariseerd en voorzien van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. De beeldbepalende bomen accentueren de structuur in de wijk, dragen daarmee bij aan de herkenbaarheid en voegen er het verticale groene element aan toe. In sommige gevallen zijn ook bomen op particulier terrein aangemerkt als 'beeldbepalend', daar waar zij mede aan dit karakter bijdragen. De begrenzing van de aanduiding is tot stand gekomen door de feitelijke diameter van de boom met 1,5 meter te vergroten. In andere gevallen is de grootste boom binnen een groenstructuur als maatgevend beschouwd. Op deze wijze wordt de potentiële groei van de boom gedurende de planperiode beschermd. In artikel 20.4.2 is geregeld dat het verboden is om ter plaatse van de aanduiding beeldbepalende boom de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te doen of te laten uitvoeren:

- a. vellen, kappen, rooien of verplanten van de boom;
- b. knotten of kandelaberen van de boom, als deze vanouds niet vormgesnoeid is;
- c. de boom in zijn groeiruimte aantasten, zodat duurzame handhaving niet gewaarborgd is;
- d. de boom te beschadigen, bekladden, beplakken of van voorwerpen te voorzien;
- e. grondbewerking als ploegen of andere bodembewerking;
- f. aanleggen van kabels en leidingen;
- g. opslaan van grond, grondstoffen, bouwmaterialen en/of afvalstoffen;
- h. plaatsen van keten, toiletten, betonmolens, voertuigen, machines of tijdelijke bouwwerken;
- i. heiwerkzaamheden;
- j. slopen van gebouwen of andere bouwwerken met machines;
- k. andere werkzaamheden die van invloed zijn op de groeiplaats van de boom.

De bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend én door de werken en werkzaamheden geen onherstelbare schade aan de betrokken boom wordt toegebracht of de betreffende gronden voor de beeldbepalende bomen niet meer geschikt zijn als groeiruimte. Dit dient te worden aangetoond via een Boom Effect Analyse. Aan de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden verbonden worden ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in dit artikel genoemde werken en/of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken boom zouden kunnen toebrengen.

Daarmee is (de structuur) van beeldbepalende bomen beschermd in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

6. Indiener 6

- a. In de toelichting wordt de aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan vermeld. Zoals in de aanleiding is beschreven heeft het Rijk op 17 oktober 2003 'Tuindorp 't Lansink' aangewezen als 'Beschermd dorpsgezicht'. Deze status maakt het mogelijk om zowel de gebouwde als de ongebouwde ruimte binnen het gebied te beschermen.

In hoofdstuk 2.1.3 van de toelichting is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van groot belang is vanwege: 1. Cultuurhistorische waarde, 2. Historisch ruimtelijke of stedenbouwkundige waarde, 3. Architectuurhistorische waarde, 4. Gaafheid en herkenbaarheid en 5. Zeldzaamheid.

In regels van het bestemmingsplan, staat in artikel 20.4.2 een specifieke verbodsbepaling beschreven, voor de tot 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' benoemde gronden. In artikel 20.4.2 onder g is een verbod opgenomen tot het 'opslaan van grond, grondstoffen, bouwmaterialen en/of afvalstoffen'.

In hoofdstuk 5.4.1 van de toelichting wordt de handhaving van het plan aan de orde gesteld. Hierin is aangegeven dat een actief handhavingsbeleid wenselijk is op de feitelijke situatie in het plangebied. Het nalaten van een actief handhavingsbeleid zorgt voor een grote mate van rechtsonzekerheid.

Met het bovenstaande in achtneming genomen, wijst indiener op de huidige situatie van Ainsworthstraat 11. Hierbij wordt het onderhoud aan de woning niet gepleegd waardoor de mate van gaafheid en architectuurhistorische waarde sterk wordt aangetast, evenals de gaafheid van het woningblok. Tevens wordt, de voortuin hier gebruikt als opslagplaats van goederen en bouw materiaal dat een sterk negatieve invloed geeft op het straatbeeld. Deze specifieke situatie daargelaten, verzoeken indiener, om de gebouwde en ongebouwde ruimte van het gebied Tuindorp 't Lansink te beschermen, wat mogelijk is door de status van 'Beschermd dorpsgezicht'. Indiener verzoekt om een actiever toezichtsbeleid en handhavingsbeleid toe te kennen op Tuindorp 't Lansink om de eerder genoemde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, die in dit gebied van groot belang zijn. Ook met inachtneming van het feit dat nalatigheid van een actief handhavingsbeleid zorgt voor een grote mate van rechtsonzekerheid, stelt indiener dat een actief handhavingsbeleid dringend nodig en zeer wenselijk is.

Reactie

- a. *De wijze waarop de gemeente haar handhavingstaken uitvoert, is een vraagstuk dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Los hiervan zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. Het team Handhaving zet de beschikbare capaciteit in op basis van vastgesteld beleid. Op voorstel van het toenmalige college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad op 11 november 2008 het plan 'Uitvoeringsbeleid bouwregelgeving, zicht op kwaliteit' vastgesteld. Als gevolg van deze politieke keuze is de actieve handhaving van de gemeente Hengelo afgeschaald. Deze afschaling is in verschillende besluiten sindsdien opnieuw bekrachtigd. Sinds 11 november 2008 wordt derhalve niet meer gebieds- en objectgericht toezicht gehouden en wordt gewerkt volgens het zogeheten 'piepsysteem'. Toezicht wordt dus uitgevoerd wanneer een klacht of handhavingsverzoek wordt ingediend. Indiener heeft de mogelijkheid een verzoek om handhaving in te dienen.*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

7. Indiener 7

- a. Indiener kan zich niet vinden in het wijzigen van het bestemmingsplan voor een deel van de percelen Beckumerstraat 48 en 50. De woning op het perceel Beckumerstraat 48 heeft geen dakkapel. In de inventarisatielijst is voor het perceel Beckumerstraat 48 bij 'dakkapellen' aangegeven: 'Niet toegestaan'. Op het perceel Beckumerstraat 46 is wel een dakkapel aanwezig. In de inventarisatielijst is op het perceel Beckumerstraat 46 bij 'dakkapellen' het volgende aangegeven 'Alleen vervanging als 48' aangegeven. Indiener vraagt zich af wat hiermee wordt bedoeld.
- b. Voor de percelen Beckumerstraat 48 en 50 geeft het geldende bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2005' voor een deel van het achtererf de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is uniek voor Tuindorp en heeft ervoor gezorgd dat Tuindorp in 2003 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de overwegingen daarbij worden met name genoemd en genoemd: het oorspronkelijk karakter, de ruimtelijke structuur, het parkachtig karakter en de zeer ruime stedenbouwkundige opzet. Tijdens de inspraak heeft indiener een mondelinge zienswijze ingediend tegen het wijzigen van het deel van het achtererf van Beckumerstraat 48 van de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'Wonen'. Uit de beantwoording van de zienswijze heeft indiener opgemaakt dat de inhoud van de zienswijze kennelijk niet is begrepen. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' is in strijd met alle overwegingen waarom Tuindorp een beschermd stadsgezicht is geworden. De bebouwing waar op wordt gedoeld, is volgens indiener geen aanbouw maar een bijgebouw en is illegaal. Indiener verwijst hierbij naar een brief van de gemeente Hengelo, waarin het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom is toegelicht voor een illegaal bijgebouw in de tuin van het perceel Beckumerstraat 48. Deze bebouwing was volgens indiener binnen de huidige bestemming te realiseren op het achtererf, maar dan beduidend dichter op de huidige woning, waardoor zichtlijnen en de eerder genoemde overwegingen beter tot hun recht komen.
- c. Indiener geeft aan dat in de lijst met wijzigingen in het plan (bijlage 5 van de toelichting) de bestemming 'Tuin' voor de percelen Beckumerstraat 48 en 50 kennelijk als beperking wordt gezien. Indiener bestrijdt dit. Binnen het huidige bestemmingsplan is er voldoende ruimte. De verkoop van grond is een privaatrechtelijke handeling, maar het wijzigen van een bestemming valt niet onder het privaatrecht. Ondanks diverse verzoeken daartoe is door de

gemeente (nog steeds) niet aangetoond dat de verkoop van het stuk achterliggende grond aangemerkt kan worden als snippergroen. Ook de verkoopakte geeft daar geen duidelijkheid in.

Een wijziging naar tuinbestemming is mogelijk en is gezien het vorenstaande ook wenselijk, omdat dit volkomen aansluit bij de overwegingen, die hebben geleid tot de beslissing om Tuindorp 't Lansink aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

Reactie

- a. *Er is in 2016 een vergunning verleend onder het kenmerk O-2016-0634 "verbouw van een woonhuis en het vervangen van een dakkapel" voor het perceel Beckumerstraat 46. De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan) is aangepast. Voor het perceel Beckumerstraat 46 is ten aanzien van dakkapellen opgenomen: "alleen vervanging". Voor de woning aan de Beckumerstraat 48 geldt dat een dakkapel is toegestaan onder de voorwaarden van de vergunning O-2016-0634. De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan) is voor het perceel Beckumerstraat 48 derhalve aangegeven: "toegestaan als 46" (T als 46).*
- b. *De zoon van indiener heeft over het voorontwerp bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016' een mondelinge zienswijze ingediend. Dit betekent dat in zijn aanwezigheid een samenvatting is gemaakt waar zoon van indiener akkoord op heeft gegeven. Het gesprek had tot doel ervoor zorg te dragen dat de zienswijze voor de gemeente helder zou zijn. De zoon van indiener heeft daar zijn akkoord op gegeven. Dat indiener en zijn zoon nu aangeven dat de boodschap 'niet begrepen is', bevreemdt ons. In het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' zijn voor grondgebonden woningen de voor- en zijtuinen bestemd als 'Tuin'. Achtertuinen zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Dit met uitzondering van de percelen 48 en 50, waarbij een deel van de achtertuin is bestemd als 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' kunnen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. Dit betekent een beperking voor de percelen Beckumerstraat 48 en 50 ten opzichte van alle overige percelen met grondgebonden woningen in Tuindorp 't Lansink. De eigenaren van het perceel Beckumerstraat 48 hebben een strook gemeentegrond aangekocht aan de achterzijde van het perceel Beckumerstraat 48. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. De eigenaren hebben de gronden aangekocht met als doel deze te gebruiken als achtertuin. In de verkoopovereenkomst is aangegeven dat wanneer de bestemming niet in overeenstemming is met het gewenste gebruik, de gemeente zich zal inspannen om de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' te wijzigen in een bestemming ten behoeve van wonen als erf en/of tuin, met dien verstande dat het bestemmingsplan geen bebouwingsmogelijkheden zal scheppen, anders dan via de bouwregelgeving gelden of zullen gaan gelden. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' is, vanwege het bovenstaande, een heroverweging voor deze percelen gemaakt. Vanwege de aankoop van gronden aan de achterzijde van het perceel Beckumerstraat 48 is een bestemmingswijziging ter plaatse noodzakelijk. Aangezien alle achtertuinen in Tuindorp 't Lansink', met uitzondering van de percelen Beckumerstraat 48 en 50, reeds waren bestemd als 'Woondoeleinden' is bij de actualisatie van het bestemmingsplan afgewogen of een gelijke regeling voor de Beckumerstraat 48 en 50 mogelijk is. Dat wil zeggen een bestemming 'Tuin' ten behoeve van de voor- en zijtuin en, in dit geval, de bestemming 'Wonen-1' met een bouwvlak (ten behoeve van hoofdgebouwen) én de bestemming 'Wonen-1' zonder bouwvlak (ten behoeve van de achtertuin, met daarin mogelijkheden voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen). De percelen Beckumerstraat 48 en 50 zouden daarmee dezelfde rechten krijgen als alle andere percelen in Tuindorp 't Lansink. In Tuindorp 't Lansink zijn de woningen Beckumerstraat 48 en 50 (en eigenlijk geldt dat ook voor de nummers 44 en 46) de enige woningen, die met de achterzijde (de achtertuin) grenzen aan de openbare ruimte. Met name voor de nummers 48 en 50 komt daar nog bij dat de achtertuin niet heel diep is. Een eventueel bijgebouw grenst daar al snel aan de openbare ruimte. Het niet mogelijk maken van een bijgebouw zou, zoals aangegeven, onredelijk zwaar zijn in vergelijking met alle andere percelen in Tuindorp 't Lansink. Daarom is besloten om de vigerende bestemming te wijzigen in 'Wonen-1'. De afweging of bouwwerken, die op grond van deze bestemming worden gerealiseerd onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit (van de openbare ruimte en van het beschermd dorpsgezicht in het algemeen) is afhankelijk van de architectonische kwaliteit van het te realiseren bouwwerk. Die afweging wordt gemaakt door de stadsbouwmeester. Op 16 november 2016 heeft de gemeente Hengelo een verzoek om handhavend optreden*

ontvangen van indiener tegen het realiseren van een overkapping. Dit is een apart besluit met bijbehorende rechtsbescherming die los staat van het voorliggend bestemmingsplan.

- c. Binnen de bestemming 'Wonen-1' kunnen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. Daarmee vormt de bestemming 'Tuin', ten opzichte van de bestemming 'Wonen-1', feitelijk een beperking.

De verkoopovereenkomst betreft een privaatrechtelijke kwestie waartegen geen bezwaar open staat. Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid die geen nadere toelichting behoeft in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt derhalve niet verder ingegaan.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht vond plaats op 17 oktober 2003. Ruim voor dit besluit (in ieder geval sinds medio 2002), zag het straatbeeld van de Conradstraat (waar de achtertuin aan grenst) er voor het perceel aan de Beckumerstraat 48 er min of meer hetzelfde uit als dat nu het geval is. Het verschil is dat de groene tuinafscheiding destijds hoger was en niet onderbroken werd door een achteruitgang.

Zie voor een verdere beantwoording onder 7b voor de verantwoording van de keuze voor de bestemming 'Wonen-1'.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan) is aangepast.

- Voor het perceel Beckumerstraat 46 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "alleen vervanging".
- Voor het perceel Beckumerstraat 48 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "toegestaan als 46" (T als 46).

8. Indiener 8

- a. Indiener constateert dat in de inventarisatie met karakteristieke panden niet alle gegevens van het pand Oelerweg 93 juist staan.

Volgens indiener is de bouwperiode 1919-1920 en niet 1926-1927. Daarnaast kent de woning bij de eigenschappen enkel kruisjes bij de authentieke erfafscheiding. Graag zien wij een heroverweging bij de overige elementen:

- mate van gaafheid woning;
- mate van gaafheid blokje (enige in het blok, dus gaaf)
- stedenbouwkundige ligging;
- structuur perceel;
- verharding/erfafscheiding.

Indiener is er van overtuigd in aanmerking te komen voor de waardering van karakteristiek en zouden een nieuwe inventarisatie wensen.

- b. Bijlage 5 behorende bij het bestemmingsplan spreekt op het perceel van indiener over een beeldbepalende boom. Hiervan is volgens indiener geen sprake.

Reactie

- a. De bouwperiode van de woning op het perceel Oelerweg 93 betreft de periode 1918-1920. De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' is op dit punt aangepast.

De mate van gaafheid is beoordeeld als 'gaaf'. Deze beoordeling is gebaseerd op het feit dat de originele muuropeningen, kozijnen, ramen en raamindelingen nog steeds zijn zoals ze ooit zijn ontworpen. Wellicht zijn onderdelen vernieuwd of vervangen maar dat is gebeurd conform het origineel. Alleen de veranda aan de zuidgevel (Woolderbeekweg) is in de loop der tijd 'dichtgezet'. Dit is echter op een dusdanige passende manier gedaan dat de kwalificatie 'gaaf' ongewijzigd blijft.

De stedenbouwkundige ligging is als positief gewaardeerd omdat dit type woning klaarblijkelijk als hoekwoning is ontworpen. Verderop vormt Oelerweg 19 de andere hoekwoning van het stedelijke blok.

De structuur perceel/verharding/erfafscheiding' is beoordeeld als 'goed' omdat de uitweg volledig gestraat is met trottoirtegels. In het Lansink speelt het groen en dus ook de particuliere tuin een belangrijke rol. Als de inrit minimaal bestraat zou zijn geweest, was de kwalificatie waarschijnlijk hoger.

- b. De beeldbepalende bomen zijn geïnventariseerd en voorzien van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. In de groenzone langs de Woolderbeekweg staan 14 beeldbepalende bomen. Voor deze bomen is op de verbeelding de aanduiding 'beeldbepalende boom' opgenomen. De beeldbepalende bomen accentueren de structuur in de wijk, dragen daarmee bij aan de herkenbaarheid en voegen er het verticale groene element aan toe. In sommige

gevallen zijn ook bomen op particulier terrein aangemerkt als 'beeldbepalend', daar waar zij mede aan dit karakter bijdragen. De begrenzing van de aanduiding is tot stand gekomen door de feitelijke diameter van de boom met 1,5 meter te vergroten. In andere gevallen is de grootste boom binnen een groenstructuur als maatgevend beschouwd. Op deze wijze wordt de potentiële groei van de boom gedurende de planperiode beschermd. De beschermingszone van de bomen langs de Woolderbeekweg reikt tot binnen de bestemming 'Tuin' op het perceel van indiener. In het geldende bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink' waren deze bomen reeds met een symbool op de plankaart aangegeven.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan) is aangepast.

- De bouwperiode van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 1918-1920.
- Het woningtype van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 'vrijstaand'.
- Voor het perceel Oelerweg 93 is de 'mate van gaafheid per woning' beoordeeld als 'gaaf' (xx), de 'ruimtelijke/stedenbouwkundige ligging' is beoordeeld als 'positief' (xx) en de 'structuur perceel/verharding/erfafscheiding' is beoordeeld als 'erf of verharding goed' (x). Met deze wijzigingen wordt het perceel Oelerweg 93 beoordeeld als Karakteristiek.

9. Indiener 9

- a. In 1976 heeft indiener zijn woning gekocht van de Hengelose Bouwvereniging b.v. en daarbij zijn voorwaarden en bepalingen gesteld. Die hielden in grote lijnen in dat de woning zoveel mogelijk de authentieke uitstraling moet behouden, dat geen afwijkende kleuren voor schilderwerk mogen worden gebruikt en dat de woning moet blijven harmoniëren met de omliggende bebouwing. Indiener is van mening dat de gemeente hier op moet toezien en forse boetes op mag leggen aan degene die zich niet aan de regels houdt.
- b. In de negentiger jaren heeft de gemeenteraad een fors bedrag beschikbaar gesteld om de woningeigenaren op 't Tuindorp te stimuleren groot onderhoud te plegen en daarbij zoveel mogelijk oorspronkelijke elementen als kleine ruitjes terug te brengen. Indiener en vele anderen hebben daaraan meegedaan en waren erg blij dat in 2003 Tuindorp 't Lansink een beschermd dorpsgezicht werd. Indiener ziet met leedwezen toe dat diverse woningeigenaren de regels, op basis waarvan zij de woning hebben gekocht, aan hun laars lappen. Indiener is van mening dat de gemeente als toezichthouder de andere kant op kijkt. Sterker nog, het door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Tuindorp 't Lansink wordt bij het opnieuw bestraten van onder meer de Buitenweg en Spinnersweg niet nageleefd.
- c. Indiener heeft het initiatief genomen om een alternatief te bieden voor het plaatsen van zonnepanelen op de prachtige daken van 't Tuindorp. Het gevraagde verbod op het plaatsen van zonnepanelen in Tuindorp 't Lansink is geweigerd.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen karakteristieke panden en de overige panden, dus tussen de panden die volgens de regels zijn onderhouden en zoveel mogelijk in authentieke staat zijn gebracht en de panden waarbij dat niet is gebeurd. De karakteristieke woningen blijven beschermd en de overige panden mogen bij een goed alternatief gesloopt worden, zo leest indiener in het ontwerpbestemmingsplan. De oude woningen van Tuindorp 't Lansink van vóór de Tweede Wereldoorlog zijn een éénheid en dat moet zo blijven. Geef je daar de mogelijkheid voor sloop, dan doet dat afbreuk aan de karakteristieke woningen en aan Tuindorp als geheel. Dit bestemmingsplan beschermt Tuindorp 't Lansink onvoldoende.
Bij bescherming van de panden hoort tevens een effectieve handhaving. Het piepsysteem, zoals dat nu gehanteerd wordt, heeft niet gewerkt. De bewoners hechten veel waarde aan Tuindorp 't Lansink. Indiener vraagt zich af of de gemeente daar ook waarde aan hecht. Indien de gemeente hier ook waarde aan hecht, verzoekt indiener dit te laten blijken door een goede handhaving van de regels.

Reactie

- a. *Zie beantwoording onder 6a. De mening van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen.*
- b. *Zie beantwoording onder 6a. De opmerking dat de gemeente als toezichthouder de andere kant op zou kijken, wordt bestreden.
Het beeldkwaliteitsplan waar door indiener naar wordt verwezen, is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo en heeft derhalve geen rechtskracht. Daarnaast biedt een beeldkwaliteitsplan geen regels voor de inrichting van de openbare ruimte; het is een toetsingskader voor materialen en kleurgebruik van bebouwing.*
- c. *Zie beantwoording onder 5c.*
- d. *Zie beantwoording onder 5d en 6a.*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijzen 4, 7 en 8 leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016':

De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' (bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan is als volgt aangepast:

- aangepast voor het perceel Marten Meesstraat 10, waarbij de 'mate van gaafheid van de woning' als 'gaaf' (xx) is beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 10 is daarmee aangewezen als Karakteristiek. Als gevolg van de heroverweging is de naastgelegen woning Marten Meesstraat 8 voor de 'mate van gaafheid van de woning' eveneens als 'gaaf' (xx) beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 8 was reeds beoordeeld als Karakteristiek.
- Voor het perceel Beckumerstraat 46 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "alleen vervanging".
- Voor het perceel Beckumerstraat 48 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "toegestaan als 46" (T als 46).
- De bouwperiode van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 1918-1920.
- Het woningtype van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 'vrijstaand'.
- Voor het perceel Oelerweg 93 is de 'mate van gaafheid per woning' beoordeeld als 'gaaf' (xx), de 'ruimtelijke/stedenbouwkundige ligging' is beoordeeld als 'positief' (xx) en de 'structuur perceel/verharding/erfafscheiding' is beoordeeld als 'erf of verharding goed' (x). Met deze wijzigingen wordt het perceel Oelerweg 93 beoordeeld als Karakteristiek.

Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan 'Tuindorp 't Lansink 2016'.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Bijlage 3 bij de regels: Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink:

- Voor het perceel Marten Meesstraat 10, is de 'mate van gaafheid van de woning' als 'gaaf' (xx) is beoordeeld. Het perceel Marten Meesstraat 10 is daarmee aangewezen als Karakteristiek. Als gevolg van de heroverweging is de naastgelegen woning Marten Meesstraat 8 voor de 'mate van gaafheid van de woning' eveneens als 'gaaf' (xx) beoordeeld. De inventarisatie is op deze punten aangepast.
- Voor het perceel Beckumerstraat 46 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "alleen vervanging".
- Voor het perceel Beckumerstraat 48 is ten aanzien van 'dakkapellen' opgenomen: "toegestaan als 46" (T als 46).
- De bouwperiode van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 1918-1920.
- Het woningtype van het perceel Oelerweg 93 is gewijzigd naar 'vrijstaand'.
- Voor het perceel Oelerweg 93 is de 'mate van gaafheid per woning' beoordeeld als 'gaaf' (xx), de 'ruimtelijke/stedenbouwkundige ligging' is beoordeeld als 'positief' (xx) en de 'structuur perceel/verharding/erfafscheiding' is beoordeeld als 'erf of verharding goed' (x). Met deze wijzigingen wordt het perceel Oelerweg 93 beoordeeld als Karakteristiek.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen van redactionele aard.
- In paragraaf 1.2 is een afbeelding toegevoegd met de globale begrenzing van het plangebied.
- In paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid zijn de paragrafen 3.3.3 Nota Archeologie 2010, 3.3.7 verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) (2013-2017) en 3.3.19 Welstandsnota geactualiseerd, aangezien de betreffende beleidsnota's recent zijn geactualiseerd en vastgesteld.
- In paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid zijn de paragrafen 'Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014 – 2022' en 'Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021' toegevoegd.
- In paragraaf 5.6 Inspraak, vooroverleg en verdere verloop van de procedure is een paragraaf 'Zienswijzen' toegevoegd en is het verloop van de procedure aangepast.
- De bijlage 'Inventarisatie' (waardevolle cultuurhistorische elementen) is verwijderd. De 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink' is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.
- De naamgeving van de bijlage 'Wijzigingen in het plan' is verduidelijkt tot 'Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink (2005)'.
De Nota Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink 2016 is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Regels:

- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen van redactionele aard.
- De artikelen 1.10, 1.40, 1.41, 1.42, 1.52, 1.53, 1.55, 1.56, 1.57, 1.58, 1.59, 1.63, 1.64, 1.69, 1.80, 1.85, 1.89, 1.91, 1.92, 1.99, 1.101 en 1.104 zijn verwijderd en de overige begrippen zijn hernummerd, omdat de begrippen in deze artikelen niet voorkomen in de regels en de definitie van deze begrippen derhalve niet relevant is.
- In artikel 1 is het begrip 1.94 'tuinmeubilair' toegevoegd onder hernummering van de volgende begrippen. Tuinmeubilair is als volgt gedefinieerd: voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- In de artikelen 3.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1, 16.1 en 17.1 is '(gebouwen ten behoeve van)' verwijderd.
- De artikelen 5.2.3 onder a, 16.2.3 onder a en 17.2.3 onder a zijn als volgt gewijzigd: 'aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd'.
- De artikelen 5.3.4 onder b, 7.2.4 onder a, 9.2.3 onder b, 10.2.4 onder c, 16.2.4 onder c en 17.2.4 onder c zijn als volgt gewijzigd: 'de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.
- De artikelen 10.2.4 onder a en 16.2.4 onder a, is als volgt gewijzigd: 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd'.

- Artikel 14.4 onder d is aangepast door het te laten gelden voor het gebruik van gronden zoals bedoeld in artikel 14.3.1 onder a. en b. en aan het artikel wordt toegevoegd: ', mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast'.
- Artikel 16.2.3 onder b een komma toegevoerd: '15m2 bedragen, plus 10%'.

Bijlage 3 bij de toelichting: Milieuaspectenstudie

- De bijlage is ambtshalve geactualiseerd.

Bijlage 3 bij de regels: Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink:

- De naamgeving van bijlage 3 'Inventarisatie Tuindorp' is gewijzigd in 'Inventarisatie waardevolle cultuurhistorische elementen Tuindorp 't Lansink'. Daarnaast is de inventarisatie is op onderschikte onderdelen en tekstueel aangepast.