

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Naoorlogse wijken, Drienerstaete met toepassing van de coördinatierегeling

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant hebben het ontwerp bestemmingsplan Naoorlogse wijken, Drienerstaete en de ontwerp omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatierегeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) van 9 maart t/m 19 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- 1. P. Groot, Isaac da Costastraat 47, 7552 VV Hengelo;**
- 2. T. Leerkotte, Isaac da Costastraat 28, 7552 VV Hengelo;**
- 3. De heer van der Plas, Isaac da Costastraat 34, 7552 VW Hengelo.**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. P. Groot, Isaac da Costastraat 47, 7552 VV Hengelo

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning onderdeel bouwen

1. Appellant maakt uit het plan op dat er een uitbouw gaat plaatsvinden en is van mening dat dit ten koste gaat van zijn woongenot omdat de gebruikers van het pand direct in zijn woning kunnen kijken. Dit is een aantasting op zijn privacy. Evenals het plan om het gebouw hoger te maken. Appellant is van mening dat de gebruikers van deze bovenste laag hierdoor in zijn tuin kunnen kijken. Met een eventuele kap van enkele van de aangevraagde bomen geldt dit ook voor gebruikers van lager gelegen etages. Appellant is van mening dat dit de privacy behoorlijk aantast.
2. Appellant is van mening dat door de uitbouw het aspect geluid van zijn woning zal veranderen. Er is sprake van verkeerslawaaai, afkomstig van verkeer van de Laan van Driene. Door genoemde uitbouw zal weerkaatsing van geluid op de woningen gelegen aan de Isaac da Costastraat weerkaatsen door de genoemde uitbouw. Dit gaat leiden tot toename van hinder van geluid op de woningen gelegen aan de Isaac da Costastraat. In ieder geval op de woningen met nr. 47 en 49.
3. In het geluidrapport wordt gesteld dat voor de nachtelijke uren geluid wordt gemeten vanaf 5 meter hoogte. Appellant merkt hierbij op dat slecht onderzoek is uitgevoerd aangezien deze hoogte in geval van appellant zijn woning niet wordt gehaald.
4. In het geluidrapport wordt geen rekening gehouden met de parkeervoorzieningen bij het gebouw. Appellant is van mening dat voor een deel van de parkeervoorzieningen gelegen vlak bij de woningen Isaac da Costastraat 47 en 49 leiden tot extra geluidoverlast o.a. van dichtslaande autoportieren.
5. Daarnaast is appellant van mening dat het aantal verkeersbewegingen van deze parkeervoorziening wordt onderschat. Gelet op de prijs van de aldaar geplande appartementen schat appellant in dat elk appartement met 2 bewoners zich zeer goed een 2^e auto kan permitteren. Appellant vindt het aantal parkeerplaatsen dan ook te gering en is van mening dat dit betekent dat er geparkeerd gaat worden in de Isaac da Costastraat, met name op het stuk Isaac da Costastraat 30 en Anton van Duinkerkenstraat. Dit stuk leidt nu al geregeld tot vervelende verkeerssituaties. Wanneer er door huidige bewoners van het pand aan de Isaac da Costastraat wordt geparkeerd struinen zij door de bosschage en vernielen dit deels. Appellant is van mening dat dergelijk vervoer moet parkeren waar hij thuishoort, op eigen terrein. Indien dit geringe aantal parkeerplaatsen blijft gehandhaafd dan is appellant van mening dat er een hek moet worden geplaatst.
6. Appellant heeft gelezen dat 'vervoer gevaarlijke stoffen' via de Laan van Driene niet substantieel is. Appellant weet niet wat hieronder wordt verstaan maar met meer dan 10 bewegingen van vrachtauto's per uur alleen al met motorbrandstoffen is iets wat 'normale' mensen veel vinden. Appellant ziet hierop graag een reactie.
7. Appellant is van mening dat door verdere uitbouw en zelfs het nog hoger maken van het gebouw de omvang die nu al bekend is als dissonant extra wordt benadrukt. Appellant is van mening dat de gemeente moet overwegen of gewone woningen op een dergelijke kavel

niet stukken beter is. Appellant is van mening dat de gemeente zelf ook wat kan doen in plaats van de projectontwikkelaar.

8. Appellant vraagt zich af wat de consequentie van het plan is voor de hoogte van de WOZ-aanslag voor mijn woning. De prijs per m² ligt in deze appartementen een stukken hoger als de prijs per m² voor appellant zijn woning. Appellant is van mening dat deze als referentie woning kunnen worden gebruikt.
9. Appellant merkt op dat het pand al die jaren als kantoor is gebruikt er nooit sprake was van overlast, visuele danwel geluid. De mensen die er nu aanwezig zijn laten zien dat overlast in de nieuwe situatie, als er net als nu gewoond gaat worden, behoorlijk kan toenemen.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kap

10. Appellant geeft aan zich te verbazen dat er bomen gekapt moeten worden en is van mening dat dit niet noodzakelijk is voor de activiteit bouwen.
11. In het beleid van de gemeente staat dat de wijk groot Driene Zuid een groene uitstraling kent. Door goedkeuring te geven aan het kappen van behoorlijk grote bomen zonder concrete noodzaak handelt de gemeente volgens appellant in strijd met dit beleid.
12. Appellant is van mening dat het gebouw door zijn omvang bekend staat als dissonant in de wijk. Juist de in de aanvraag genoemde bomen helpen mede dit gebouw visueel af te schermen voor direct omwonenden; een eventuele herplantplicht zal dus niets helpen.
13. Appellant geeft aan verbaast te zijn over de in de omgevingsvergunning genoemde activiteit kappen van de bomen in relatie tot de in de bijbehorende aanvraag genoemde bomen. Appellant leest niet over een gedeeltelijke weigering. Daarnaast is er verbazing over de genoemde kosten van de uitvoering van de activiteit.

Reactie

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning onderdeel bouwen

1. De woning op het perceel Isaac da Costastraat 47 is gelegen in stedelijk gebied. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Aan het bestaande gebouw worden balkons gerealiseerd met een diepte van 1,75 meter. De vleugel aan de oostzijde van het gebouw wordt gesloopt. Uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrans van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. De afstand van de erfgrans van het perceel Isaac da Costastraat 47 tot aan het bestaande gebouw bedraagt ruim 35 meter. Dit is een aanvaardbare afstand in een woongebied.
Artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek staat er niet aan in de weg dat op balkons met uitzicht op het perceel Isaac da Costastraat 47 worden gerealiseerd, aangezien die afstand meer dan 2 m bedraagt (201606474/1/R3).
De maximale hoogte van het gebouw blijft ongewijzigd. Op de zuidvleugel komt een extra verdieping. Echter is deze vleugel nu één laag lager dan de westvleugel. Dit gedeelte wordt nu even hoog als het overgrote deel van het pand. Het pand wordt dus in zijn totaliteit niet hoger. De maximale bouwhoogte blijft hetzelfde. Zie ook de beantwoording bij onder 1.7.
2. Er is geen sprake van de realisatie van een uitbouw. Er worden alleen een aantal balkons gerealiseerd. De eventuele reflectie vanwege deze balkons is te verwaarlozen.
3. De geluidbelasting vanwege het parkeren en rijden op de parkeerplaats is niet gemeten maar berekend. Hierbij is het niveau berekend op de woning die het dichtstbij is gelegen (I. da Costastraat 34). Als bij deze woning wordt voldaan aan de geluidnormen zal dit zeker het geval zijn bij verder weg gelegen woningen. Bij deze woning is een hoogte van 5 meter wel relevant.
4. In het geluidrapport is wel rekening gehouden met parkeren (zie hfdst. 3 en 4 van het akoestisch onderzoek). Zoals hiervoor (bij punt 1.3) al aangegeven is het geluidniveau berekend bij de maatgevende woning.
5. Het appartementengebouw Drienerstaete wordt ontsloten vanaf de P.C. Hoofllaan en niet vanaf de Isaac da Costastraat. Van verkeersbewegingen van bewoners over de Isaac da Costastraat zal geen sprake zijn. Het appartementengebouw Drienerstaete wordt ontsloten vanaf de P.C. Hoofllaan en niet vanaf de Isaac da Costastraat. Van verkeersbewegingen van bewoners over de Isaac da Costastraat zal geen sprake zijn. Ten behoeve van de transformatie naar 29 appartementen worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd + 4 bestaande parkeerboxen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm conform bijlage 3 van de Nota autoparkeren van de gemeente Hengelo van bijna 2 plekken per appartement. Hiermee is het plan zelfvoorzienend in de parkeerbehoefte en daarmee voldoende om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. Bovendien is de oorspronkelijke bestemming 'kantoren' van het pand veranderd in 'wonen'. De dynamiek

die een kantoorpand heeft met de daarbij behorende verkeers- en parkeerbewegingen, is niet vergelijkbaar met de dynamiek van de nieuwe situatie van het pand. Die is van dynamisch naar redelijk statisch gegaan.

6. Met substantieel wordt bedoeld dat de hoeveelheid transporten niet zodanig groot is dat het aspect externe veiligheid relevant is. De Laan van Driene is niet aangewezen als weg waarover routeplichtige stoffen mogen worden vervoerd. Brandbare vloeistoffen mogen wel over deze weg worden vervoerd. Bij brandbare vloeistoffen is het maatgevende veiligheidsscenario een plasbrand. De effectafstand van een plasbrand is niet heel erg groot. Bij een afstand van circa 30 meter biedt een normaal gebouw al voldoende bescherming tegen de warmtestraling. Het gebouw ligt op ruim 50 meter. Ook al zou het aantal transporten plaatsvinden die door bezwaarde worden genoemd, dan is de afstand ruim voldoende om bescherming te bieden tegen een calamiteit en zijn geen extra maatregelen nodig.
7. Appellant heeft niet goed begrepen dat het pand in zijn totaliteit *niet* hoger wordt gemaakt en ook *niet* wordt uitgebouwd. Er wordt zelfs een gedeelte gesloopt. De inhoud van het gebouw wordt dus kleiner.
Wat wordt toegevoegd zijn enkele balkons. Er komt een nieuwe verdieping bovenop de bestaande verdieping van de zuivleugel. Echter is deze vleugel nu één verdieping lager, de totale hoogte van het pand blijft dus onveranderd. Door de extra verdieping wordt dit gedeelte even hoog als het overgrote deel van het pand. De maximale bouwhoogte blijft feitelijk ongewijzigd.
Wellicht dat deze verwarring is ontstaan door een wijziging van de maximale bouwhoogte. Deze is van maximaal 20 meter naar maximaal 23,5 meter gewijzigd. De reden hiervoor is dat de bestaande maximale bouwhoogte niet juist is. Dit komt doordat er in het verleden met een verkeerd peil is gemeten. Namelijk het peil vanaf de eerste verdieping, zijnde het pijl in bouwkundige zin. Dit klopt niet. Het peil in planologische zin wordt gemeten van het afgewerkte terrein ter plaatse. Dit is nu gecorrigeerd.
De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.
8. Indien appellant van mening is dat er planschade wordt geleden bestaat de mogelijkheid om krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ook bestaat er een mogelijkheid om tegen een nieuwe WOZ waarde bezwaar te maken mocht dit al nodig zijn. Het lijkt erg onwaarschijnlijk dat een appartement als referentieobject wordt gebruikt bij een vrijstaande woning.
9. Het pand wordt bewoond door anti-kraak bewoners. Het gaat hier om tijdelijke bewoning, op deze manier wordt voorkomen dat het pand wordt gekraakt of wordt vernield. Bij de gemeente zijn hierover geen klachten van overlast bekend.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kap

10. De Bomenverordening gaat niet uit van een noodzakelijkheids criterium. Er is een belangenafweging gemaakt conform artikel 7 van de Bomenverordening
11. De groene uitstraling van de buurt zal worden behouden door aanplant van diverse bomen.
12. Een dergelijke grote bouwmassa is niet af te schermen naar de wijk door aanplant van groen. Een dergelijk gebouw zal altijd zichtbaar blijven in de omgeving. Het ontwerp is zorgvuldig vormgegeven waarbij aandacht is geschonken aan inpassing in de omgeving. De situering van de her te planten bomen is dusdanig dat deze voor nu en in de toekomst voldoende groei ruimte hebben. Groei ruimte voor een boom zal de landschappelijke kwaliteit in de toekomst ook waarborgen.
13. In eerste instantie was de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad ingediend voor het kappen van 5 bomen. Dit is ook als zodanig gepubliceerd. Ná inhoudelijke beoordeling van de aanvraag bleek dat één boom op gemeentegrond was gesitueerd. Boom nr. 18, een berk, bleek te liggen op gemeentegrond. Deze is derhalve uit de aanvraag gehaald. Op 17 februari 2017 zijn hiervoor aangepaste stukken aangeleverd. In het ontwerpbesluit is dan ook aangegeven dat het gaat om de kap van 4 bomen. Uit onderzoek naar aanleiding van de ingediende zienswijze is ook gebleken dat boom nummer 12, de Wilg, óók op gemeentegrond is gelegen. Deze is door aanvrager uit de aanvraag gehaald en derhalve wordt dan ook vergunning verleend voor het kappen van drie bomen. Het definitieve besluit is dan ook gewijzigd ten aanzien van het ontwerpbesluit. De geschatte projectkosten zijn wellicht abusievelijk geschat op €100,-. Dit heeft echter geen gevolgen voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

2. T. Leerkotte, Isaac da Costastraat 28, 7552 VV Hengelo;

Ontwerp bestemmingsplan

1. Appellant geeft aan dat door de voorgestelde bouw van een extra verdieping appellant zijn privacy kwijt raakt in zijn achtertuin en een deel van de woonkamer.
2. Tevens is appellant van mening dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden waardoor de kans bestaat dat men de Isaac da Costastraat gaat parkeren. Hierdoor kan het bezoek van appellant misschien zijn auto niet parkeren.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kappen

3. Appellant is van mening dat er geen noodzaak is om de bomen te kappen. Deze bomen zijn beeldbepalend en karaktervormend voor de Isaac da Costastraat en dragen bij aan het groene karakter. Tevens is er geen herplant gepland op deze plek, dus het argument dat het voor de verbouwing noodzakelijk is gaat volgens appellant niet op.

Reactie

Ontwerp bestemmingsplan

1. De woning op het perceel Isaac da Costastraat 28 is gelegen in stedelijk gebied. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Aan het bestaande gebouw worden balkons gerealiseerd met een diepte van 1,75 meter. Op de zuidvleugel komt een verdieping bovenop zodat deze even hoog wordt als de westvleugel. De vleugel aan de oostzijde van het gebouw wordt gesloopt. Uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrans van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. De afstand van de erfgrans van het perceel Isaac da Costastraat 28 tot aan het bestaande gebouw bedraagt ruim 50 meter. Dit is een aanvaardbare afstand in een woongebied.
Artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek staat er niet aan in de weg dat op balkons met uitzicht op het perceel Isaac da Costastraat 28 worden gerealiseerd, aangezien die afstand meer dan 2 m bedraagt (201606474/1/R3).
2. Zie beantwoording onder 1.5

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kappen

3. Zie beantwoording onder 1.10

3. De heer van der Plas, Isaac da Costastraat 34,7552 VW Hengelo.

Ontwerp bestemmingsplan

1. Appellant schetst de geschiedenis van het pand en geeft hierbij aan dat de aanwezigheid van het kantoorgebouw voor hem geen reden was om 13 jaar geleden zijn woning te kopen. Indien het een appartementencomplex was geweest dan had appellant zijn woning niet gekocht. 's Avonds en in het weekend was er niemand aanwezig in het pand.
2. Toen in november 2015 bekend werd dat het pand verkocht was en duidelijk werd wat het plan was heeft appellant een van de ontwikkelaars een alternatief voorstel gedaan waardoor de transformatie tot appartementencomplex minder impact op de omgeving en omwonenden heeft. Het voorstel was niet de oostvleugel maar de zuidvleugel te slopen. Appellant is van mening dat omwille van de winstmaximalisatie met in het achterhoofd fase 2, men vasthield aan de sloop van de oostvleugel. Appellant geeft aan niet tegen transformatie te zijn, maar wel zoals het nu is gepland. Appellant is van mening dat er nu gelegenheid is om de enorme betonkolos, die in het bijzonder aan de zijde Isaac da Costastraat zeer aanwezig is een fraaier uiterlijk, maar ook minder aanwezigheid in de buurt te geven en in het verleden gemaakte fouten deels te herstellen.
3. Appellant geeft aan dat als gevolg van de bestemmingsplan wijziging hij aan de noord-en westkant van zijn woning een groot deel van zijn privacy kwijt raakt. Ook raken een tiental woningen de privacy in de achtertuin kwijt. Net als appellant raken ook 2 andere woningen de privacy in de woonkamer kwijt. De balkons komen aan de zuidzijde van het complex zo dicht aan de openbare weg, dat je het soort koekje bij de koffie van de overburen kunt herkennen.
4. Appellant is van mening dat 29 overburen niet niks is. Daarbij komt ook nog fase 2 waarbij de oostzijde van het huis van appellant "ontsloten" wordt voor nieuwsgierige burens. Appellant is van mening maar weinig privacy over te houden met in totaal zo'n 40

overburen, welke tot de doelgroep ouderen behoren. Deze zijn volgens appelland in principe de hele dag thuis. Appelland geeft aan blij te zijn dat zijn Zilverpar nog in zijn voortuin staat en geen kandidaat voor de kerstboom op de markt is geworden. Deze geeft appelland nu nog privacy.

5. Appelland vindt het geluidsonderzoek niet volledig en niet representatief. Er is geen rekening gehouden met de gewijzigde geluidseffecten als gevolg van de sloop van de oostvleugel op omliggende woningen. Tevens is de synthetische meting van parkeerverlast onvolledig. Ook is er geen rekening gehouden met de invloed van bewoners (ouderen, minder gehoor) 's avonds op het balkon.
6. Naar mening van appelland zijn er te weinig parkeerplaatsen begroot. Zeker met de komst van fase 2 in het achterhoofd. 8,3 parkeerplaatsen voor bezoek. Appelland is dan ook bang dat het bezoek zal gaan parkeren aan de Isaac da Costastraat. De verkeerssituatie laat dit echter niet toe en appelland vindt dit onacceptabel.
7. Appelland geeft aan dat door de voorgenomen transformatie de balkons nagenoeg aan de stoep grenzen van de Isaac da Costastraat. Hierdoor wordt het aanzicht en de uitstraling totaal anders. Nu ligt het pand verscholen in het groen. Door de kap wordt de betonklos volgens appelland en nog overheersende deel van de Isaac da Costastraat.
8. Appelland is van mening dat door de transformatie zijn woning moeilijker verkoopbaar wordt en dat dit invloed heeft op de waarde van zijn woning. Hiervoor is natuurlijk planschade in het leven geroepen. Appelland stelt dat er met grote waarschijnlijkheid een fase 2 komt dan zou dit dus 2 keer een maatschappelijk risico betekenen, hier is appelland het niet mee eens.
9. Appelland heeft zelf een doorrekening gemaakt van de exploitatie van fase 1 en die geeft meer dan voldoende financiële ruimte voor een andere oplossing. Appelland wil dan ook niet de dupe worden van allerlei afhankelijkheden en geeft aan dat de transformatie een dermate grote derving van zijn woongenot zal zijn dat hij heeft besloten hier niet te blijven wonen. Appelland heeft bij de ontwikkelaar en de betrokken makelaar aangeboden dat men zijn woning kan overnemen voor een redelijke prijs en de mogelijkheid om in rust een andere woning te zoeken. Mocht appelland er toch blijven wonen is hij van mening dat hij genoodzaakt is aanpassingen te doen. Ook is appelland van mening dat de zilverpar onderhouden moet worden, zodat hij geen gevaar vormt voor de omgeving. Dit kost geld en zou zonder transformatie niet nodig zijn volgens appelland.
10. Appelland is van mening dat zijn huis onverkoopbaar wordt en door alle gedwongen aanpassingen is appelland van mening dat er sprake is van vrijheidsberoving.
11. In 2014 hebben zich volgens appelland twee personen ingeschreven in het GBA als bewoner van de P.C. Hoofllaan 56. Dit is tevens in december 2016 gebeurt voor 5 personen. Dit terwijl er geen woonbestemming op zit. Appelland stelt dat het geldende bestemmingsplan gehandhaafd moet worden. Deze bewoning heeft tot meerdere klachten geleid (geluid-en parkeerverlast).
12. In de voorstellen ziet appelland geen aanwijzing dat de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook zal de projectontwikkelaar aansprakelijkheid moeten aanvaarden voor eventuele gevolgschade aan appelland zijn woning.
13. Appelland geeft aan dat er een aantal onjuistheden in het ontwerp bestemmingsplan zitten, namelijk;
 - a) 5.4.3.1; meting is met behulp van computermodel (synthetisch) gedaan. Hierbij is geen rekening gehouden met nachtelijk vrachtverkeer en landbouwvoertuigen. Sinds een aantal jaren is er veel vrachtverkeer van en naar het transportcentrum Enschede in de nachtelijke uren.
 - b) 5.4.3.2 Meting is onvolledig. Meting op 5 meter hoogte, terwijl veel omwonenden in een bungalow wonen en dus maar 1 bouwlaag hebben.
 - c) 5.4.3.3 plangebied ligt tussen 2 spoorlijnen. Hengelo – Enschede en Hengelo – Oldenzaal. Vooral de laatste geeft tussen nachtelijke uren veel geluidsoverlast. Zeker de laatste 2,5 jaar, sinds er aan de noordzijde van het spoor geluidschermen zijn geplaatst. Hiervoor heeft appelland vorig jaar juli een klacht ingediend bij Prorail.
 - d) 5.4.4.3 over de Laan van Driene worden volgens appelland wel degelijk grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Een van de herkenbaarste transporteurs is de firma Kreling, die ongeveer 20 x per uur over de A1 naar de petroleumhaven rijdt via de Laan van Driene. Ook andere brandstofhandelaars gebruiken deze route.
14. Appelland geeft nogmaals aan niet tegen transformatie te zijn maar komt wel voor zijn eigenbelang op en dat van zijn buren op. Appelland is dan ook van mening dat om de zuidvleugel te slopen en de oostvleugel te laten staan en fase 2 te schrappen, een beter alternatief is voor de omgeving en stad. Volgens appelland is het dan voor de ontwikkelaar nog steeds financieel interessant.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel bouwen

15. Appellant geeft aan van mening te zijn dat de projectontwikkelaar niet serieus naar zijn alternatieve plannen heeft gekeken en duidelijk heeft gekozen voor maximale winst.
16. Appellant maakt bezwaar tegen de oprichting van een vierde verdieping op de zuidvleugel. Hierdoor wordt zijn privacy schending nog groter en tevens wordt de aanwezigheid van het pand groter aan de zijde van de Isaac da Costastraat.
17. Appellant kan zich niet vinden in de constructie van de balkons aan de Isaac de Costastraat. Deze wijken qua rooilijn absurd veel af van de rest van de bebouwing. Tevens grenzen deze ook aan het openbaar groen, welke vanwege voorgenomen besluit aangepast moeten worden in verband met de balkons waardoor volgens appellant deze beeldbepalend zullen worden. Dit terwijl de straat nu bekend staat om zijn groene karakter.
18. Appellant maakt bezwaar tegen de sloop van de oostvleugel. Hierdoor komt zijn woonkamer recht tegenover de verbindingsweg te liggen. Als gevolg daarvan schijnen de koplampen van de auto's die richting P.C. Hooftlaan rijden, rechtstreeks in appellant zijn woonkamer. Tevens wijzigt de geluidcontour van het pand waardoor er geluidshinder kan ontstaan door reflectie voor omwonenden.
19. De geluidsmeting is volgens appellant onvolledig. In de hele meting wordt namelijk geen rekening gehouden met de effecten die de sloop van de oostvleugel heeft op de geluidsbelasting van panden gelegen aan de Anton van Duinkerkenstraat, Oltmansstraat en Isaac da Costastraat. Als gevolg van het ontstaan van een lange gevel zal de reflectie van geluid van het verkeer op de P.C. Hooftlaan en het spoor richting Oldenzaal (met name tijdens de nachtelijke uren) anders en nagenoeg zeker harder worden. Tevens zal de toevoeging van de 4^e verdieping op de zuidvleugel het geluid van de spoorlijn naar Enschede extra versterken door reflectie. Voor de synthetische metingen van de geluidsbelasting van de Isaac da Costastraat wordt gesteld dat hier sprake is van referentieasfalt. Appellant heeft een foto bijgevoegd van het wegdek ter hoogte van nr. 34 aan de Isaac da Costastraat waaruit volgens appellant blijkt dat dit bepaald geen referentieasfalt is. Dit is veel grover en geeft dus meer lawaai.
20. Appellant vindt het onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van het parkeren voor omwonenden lovenswaardig. Appellant mist een aantal essentiële zaken in dit onderzoek die van groot belang zijn. De synthetische meting geschiedt op 5 meter hoogte. Dit terwijl een aantal omwonenden maar 1 bouwlaag heeft. Appellant heeft in de computermodellen geen factor kunnen ontdekken bij parkeren onder het gebouw en het daarbij het versterkende reflectie effect bij dichtslaan deuren en starten. Normaal werkt een halfgesloten ruimte, zoals onder het gebouw aanwezig is, als een soort klankkast waardoor geluid versterkt wordt.
21. Appellant heeft nergens een meting kunnen ontdekken waarbij het effect van het in- en uitrijden van de parkeergarage en de geluidsreflectie daarvan richting Isaac da Costastraat. De doelgroep van potentiële kopers betreft namelijk ouderen en de praktijk wijst uit dat deze niet zo behendig zijn met de koppeling van een auto. Appellant verwijst als voorbeeld naar een zaterdag in de parkeergarage de Thiemsbrug of de Brink; Joelende motoren en stinkende koppelingsplaten.
22. Er is geen rekening gehouden met fase 2, waarbij volgens appellant er waarschijnlijk een verdubbeling van het aantal voertuigbewegingen komt.
23. Volgens appellant is er geen rekening gehouden met de geluidshinder van balkongesprekken bij mooi weer. Gezien de afstand tot 2 slaapkamers van appellant zijn woning (en die van zijn burens ook) en het feit dat ouderen slechter horen, zal een gesprek luider zijn en daardoor hoorbaar zijn in de slaapkamers wat leidt tot slaapgebrek en dientengevolge gezondheidsschade.
24. Appellant stelt dat niet duidelijk is welk systeem men gaat gebruiken voor de bouwventilatie/koeling. In het verleden zijn hier veel problemen mee geweest, vooral vanwege geluidsoverlast in de nachtelijke uren.
25. Naar mening van appellant is het aantal parkeerplaatsen ontoereikend en zal er aan de Isaac da Costastraat geparkeerd gaan worden bij drukte. De verkeerssituatie aan de Isaac da Costastraat laat dit echter niet toe i.v.m. gevaarstelling en ik en mijn burens vinden dat ook niet acceptabel. Hierover heeft appellant in 2015 en 2016 nog contact gehad met de afd. Verkeerszaken van de gemeente.
26. Appellant betreurt het dat alle geluidsberekeningen synthetisch zijn en dat de praktijk andere resultaten geeft. Appellant heeft dit proefondervindelijk vastgesteld d.m.v. een app voor de smartphone. Appellant geeft aan ervan bewust te zijn dat deze bij lange na niet nauwkeurig zijn, echter de resultaten zijn wel verassend genoeg om een echte meting te verantwoorden.
27. De aanvraag is getoetst aan de welstandscriteria Complexen met het ambitieniveau hoog.

Naar mijn van appellant voldoet het object niet aan hetgeen gesteld wordt in de typologie Complexen in de gemeentelijke welstandsnota 2013.

28. Appellant zit niet te wachten op een grote bouwput met alle overlast van dien voor mijn deur met lawaai e.d.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kappen

29. Appellant maakt bezwaar tegen de kap van alle bomen die zichtbaar zijn aan de zijde van de Isaac da Costastraat. Dit omdat naar mening van appellant de sloop van de zuidvleugel de voorkeur heeft van de omwonenden ten opzichte van de oostvleugel. Appellant is van mening dat hiertoe geen enkele noodzaak is, behalve een financiële.
30. Appellant is van mening dat aangezien er geen herplantplicht op dezelfde locatie gepland staat, de kap afbreuk doet aan de welstandstypologie parkbuurt (welstandsnota 2013) van de woningen in de omgeving. Tevens zijn er volgens appellant maar 4 bomen gepland voor herplant in plaats van de voorgeschreven 5 bomen.
31. Appellant is van mening dat er geen rekening is gehouden met een eventuele kap voor de 2^e fase.
32. Appellant maakt specifiek bezwaar tegen de kap van de wilg (wilg nummer 12). Appellant geeft aan dat deze boom niet gelegen is aan de P.C. Hooftlaan 56 maar in de openbare groenstraat aan de Isaac da Costastraat. Voor appellant is de genoemde wilg doorslaggevend geweest om zijn woning te kopen ondanks zijn twijfels. Hierdoor werd een groot deel van het uitzicht op de lelijke betonkolos ontnomen. Door de kap raakt appellant zijn privacy kwijt aangezien deze in de zichtlijn staat tussen zijn woning en de geplande balkons. Appellant bestrijdt daarom ook de constatering dat het belang van de aanvrager zwaarder weegt dan dat van de omwonenden, zoals gesteld in artikel 7 lid 1 van de gemeentelijke bomenverordening op grond van landschaps- en stadswaarden. Appellant is van mening dat het ontwerpbesluit een feitelijke onjuistheid bevat onder de alinea aanvraag. Appellant citeert:

Wij hebben op 17 januari 2017 van Farwick groenspecialisten, Auke Vleerstraat 180, 7547 PH te Enschede een aanvraag ontvangen voor het kappen van 1 berk, 1 wilg en 2 acacia's aan de P.C. Hooftlaan 56 te Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, 1^e lid, sub g van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2017-0024.

Wanneer appellant de aanvraag bekijkt onder de bestandsnaam aanvraag kap.pdf met aanvraag nummer 2753549, is dit een aanvraag voor het vellen van 5 bomen. Appellant stelt dat er het kan dat er een foutje gemaakt wordt, echter ook in het document foto's bomen.pdf is er sprake van 5 bomen. Hierin is vermelding van nr. 12 Wilg, nr. 10 Acacia, nr. 22 Berk, nr. 17 Acacia en nr. 18 Berk.

Appellant stelt vraagtekens bij de geschatte projectkosten die de heer Snippert van de firma Farwick heeft aangegeven van 100 euro excl. BTW voor het vellen van 5 bomen, dat lijkt appellant niet realistisch. Of dit als fout betiteld kan worden, dat betwijfeld appellant.

Reactie

Ontwerp bestemmingsplan

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Het is aan de ontwikkelaar hoe hij de transformatie vorm gaat geven. De gemeente toetst de plannen en bekijkt of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De sloop van de oostvleugel is in verband met de structuur van het gebouw en de stedenbouwkundige opzet het meest logisch om te slopen. De transformatie zal in positieve zin bijdragen aan het aanzicht van het pand, door de verbouwing wordt deze toekomstbestendig gemaakt. De uitstraling van het pand wordt beter afgestemd op het toekomstige gebruik en ook voldoet het uiterlijk aan redelijke eisen van welstand. Een dergelijke grote bouwmassa is niet af te schermen naar de wijk door aanplant van groen.
3. De andere bewoners waar appellant naar verwijst hebben geen zienswijze ingediend. Kennelijk delen zij de mening niet van appellant. Tevens is appellant geen gemachtigde. De woning van appellant op het perceel Isaac da Costastraat 34 is gelegen in stedelijk gebied. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Aan het bestaande gebouw worden balkons gerealiseerd met een diepte van 1,75 meter. De vleugel aan de oostzijde van het gebouw wordt gesloopt. Op de zuidvleugel komt een verdieping extra zodat deze even hoog wordt als de noordvleugel. De westvleugel is nog een verdieping hoger.

Uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrans van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. De afstand van de erfgrans van het perceel Isaac da Costastraat 34 tot aan het bestaande gebouw bedraagt ruim 20 meter. Artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek staat er niet aan in de weg dat op balkons met uitzicht op het perceel Isaac da Costastraat 34 worden gerealiseerd, aangezien die afstand meer dan 2 meter bedraagt (201606474/1/R3).

4. Een eventuele tweede fase maakt geen onderdeel uit van deze planologische procedure. Indien en wanneer dit gedeelte ontwikkeld zal worden, zal het plan op zich worden getoetst of voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Van de 29 appartementen, zijn 6 appartementen met in totaal 4 balkons gericht op de Isaac da Costastraat. Deze zullen zich op een, zoals ook al is genoemd bij punt 3, aanvaardbare afstand binnen een woongebied bevinden.
5. Onduidelijk is waarom appellant van mening is dat de (synthetische) meting van parkeeroverlast onvolledig is. Het geluidonderzoek is representatief en uitgevoerd conform de geldende normen en richtlijnen. Mogelijk dat de afscherpende werking door de sloop van een deel van het gebouw minder wordt, echter uit de geluidberekeningen blijkt dat dit effect te verwaarlozen is. De berekeningen zijn uitgevoerd in de nieuwe situatie. In rekenpunt 8 is een geluidbelasting berekend die kleiner is dan de zgn. voorkeursgrenswaarde en daarmee voldoet aan de normen. De woning van bezwaarde is gelegen op grotere afstand van de P.C. Hooftlaan, zodat de geluidbelasting nog lager zal zijn. Bij een ruimtelijke procedure voor de realisatie van een woongebouw behoeft de invloed van pratende bewoners niet te worden meegenomen. Overigens is de afstand tussen de grens van het plangebied en de woning van appellant ruim 20 meter. Dit is een aanvaardbare afstand binnen een woongebied.
6. Ten behoeve van de transformatie naar 29 appartementen worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd + 4 bestaande parkeerboxen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm conform bijlage 3 van de Nota autoparkeren van de gemeente Hengelo van bijna 2 plekken per appartement. Hiermee is het plan zelfvoorzienend in de parkeer behoefte en daarmee voldoende om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. Bovendien is de oorspronkelijke bestemming 'kantoren' van het pand veranderd in 'wonen'. De dynamiek die een kantoorpand heeft met de daarbij behorende verkeers- en parkeerbewegingen, is niet vergelijkbaar met de dynamiek van de nieuwe situatie van het pand. Die is van dynamisch naar redelijk statisch gegaan. Zie het antwoord onder 1.5.
7. Het bestaande pand wordt getransformeerd tot een appartementencomplex. De uitstraling en het aanzicht wordt zoals appellant stelt inderdaad anders. De transformatie zal in positieve zin bijdragen aan het aanzicht van het pand, door de verbouwing wordt deze toekomstbestendig gemaakt. De uitstraling van het pand wordt beter afgestemd op het toekomstige gebruik en ook voldoet het uiterlijk aan redelijke eisen van welstand. Een dergelijke grote bouwmassa is niet af te schermen naar de wijk door aanplant van groen. Een dergelijk gebouw zal altijd zichtbaar blijven in de omgeving. Door herplant blijft het groene karakter van de buurt behouden. Het ontwerp is zorgvuldig vormgegeven waarbij aandacht is geschonken aan inpassing in de omgeving. De oostzijde wordt gesloopt. Het volume van het pand neemt hiermee af. De gevels van het pand krijgen een andere uitstraling. De mening van appellant wordt dan ook niet gedeeld.
8. Zoals appellant al stelt heeft appellant de mogelijkheid, indien hij van mening is dat er planschade wordt gelden, om krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het feit dat er wellicht in de toekomst een fase 2 ontwikkeld wordt doet hier niets aan af. Indien deze fase tot ontwikkeling komt zal appellant hier ook de mogelijkheid hebben om een verzoek tot planschade in te dienen.
9. Zie de beantwoording onder punt 3.8. Het staat appellant vrij om de zilverspar te kappen indien hij van mening is dat het onderhoud financieel niet wenselijk is.
10. De onverkoopbaarheid is gebaseerd op een aanname. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording 3.8.
11. Het gaat hier om een tijdelijke anti-kraak bewoning, dit heeft als functie kraak voorkomen en ervoor te zorgen dat het pand wordt gekraakt of wordt vernield. Er zijn geen klachten bekend van enige vorm van overlast. Tevens is er nooit een verzoek om handhaving ingediend en zijn er geen klachten bekend.
12. Eventuele overlast vanwege de bouwwerkzaamheden zijn van tijdelijke aard en niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Vanuit het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot deze werkzaamheden.

13.
 - a) Bij de berekeningen is al het verkeer (zowel licht-, middel- als zwaar verkeer) meegenomen in de dag-, avond- en nachtperiode in de toekomstige situatie.
 - b) Bij de berekeningen van de geluidbelasting vanwege het parkeren is de situatie berekend bij de dichtstbij gelegen woning. Hierbij is de hoogte van 5 meter wel relevant. Als bij deze woning aan de geluidnormen wordt voldaan zal dit zeker bij de andere woningen het geval zijn. Alle andere woningen liggen namelijk op grotere afstand waardoor ook de geluidbelasting lager zal zijn.
 - c) Het plangebied ligt op ruime afstand van de spoorwegen. Uit de geluidkaart van de gemeente Hengelo blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van het plangebied ruimschoots lager is dan 50 dB en onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Het aspect railverkeerslawaai is daarom niet van belang.
 - d) Zie de beantwoording onder 1.6.
14. Het bouwplan is beoordeeld zoals deze is ingediend. Gebleken is dat dit plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wellicht zijn er andere alternatieven welke ook kunnen voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, maar die alternatieven zijn niet aangevraagd. Het is niet aan appellants of de gemeente om te beoordelen of een ontwikkeling financieel interessant is.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel bouwen

15. Zie de beantwoording onder 3.2 en 3.14.
16. Zie de beantwoording onder 3.7 en de laatste alinea van 1.7.
17. Het gebouw kenmerkt zich door een solitair karakter, welke al in de bestaande situatie contrasteert met de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een duidelijke rooilijn. De balkons zijn een zorgvuldig vormgegeven bouwdeel van het gebouw, welke het woon- en leefklimaat zal vergroten. De balkons zullen niets afdoen aan het groene karakter van de omgeving, deze blijft behouden. Gelet op de stedelijke omgeving, de vormgeving van de balkons in relatie tot de rest van het gebouw, zijn de balkons niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
18. Zie de beantwoording onder 3.3. De sloop van de oostvleugel zal naar onze mening geen onevenredig nadelige invloed hebben op inschijnende koplampen in de woonkamer van appellants. Dit gelet op de huidige bestemming van het pand, de ligging in een stedelijke omgeving, de afstand van het parkeerterrein ten opzichte van de woning, het behoud van de bestaande uitweg.
19. Zoals al eerder aangegeven (beantwoording 3.5) is het effect, met betrekking tot toename van geluid vanwege de sloop van een deel van het pand, op de woning van appellants te verwaarlozen. Reflecties e.d. worden in de geluidberekeningen meegenomen. De spoorlijnen liggen op grote afstand en zijn niet van belang. Het type asfalt op de I. da Costastraat is zogenaamde referentieasfalt. Dit asfalttype is meegenomen in de berekeningen. Dat appellants van mening is dat het asfalt ter plaatse meer lawaai maakt is niet relevant.
20. Zie beantwoording 3.13 onder b. Bij de berekening van de geluidbelasting vanwege een dichtslaand autoportier is er van uit gegaan dat de auto zo dicht mogelijk bij de woning van appellants staat. Dit is akoestisch de meest ongunstige situatie. De parkeerplaatsen onder het woongebouw zijn op grotere afstand gelegen en daardoor minder relevant. Mogelijk dat er reflectie plaats vindt onder het gebouw. Echter dit geluid wordt in de richting van de woning van appellants volledig afgeschermd door een aantal garages onder het gebouw.
21. De verschillende rijroutes (waaronder de toegangsweg naar de parkeergarage) op het terrein zijn gemodelleerd en de effecten voor geluid zijn berekend (zie in de bijlage van het geluidrapport de tekening 'model parkeren')
22. Er is nog niets bekend over een eventuele tweede fase op deze locatie. Mocht daar te zijner tijd sprake van zijn, zal dit plan ook moeten voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
23. Bij ruimtelijke procedures behoeft hiermee geen rekening te worden gehouden. Overigens is de afstand tussen de grens van het plangebied en de woning van appellants voldoende groot om overlast binnen een woongebied te voorkomen.
24. Het koelsysteem is nog niet bekend. Op het dak is een afgesloten ruimte (techniekruimte) aanwezig waarin de installaties zullen worden geplaatst.
25. Het appartementengebouw Drienerstaete wordt ontsloten vanaf de P.C. Hooftlaan en niet vanaf de Isaac da Costastraat. Van verkeersbewegingen van bewoners over de Isaac da Costastraat zal geen sprake zijn. Zie voor het overige de beantwoording onder 3.6.

26. Bij de berekeningen van de geluidbelasting moet worden uitgegaan van de toekomstige (verkeers)situatie. De toekomstige situatie kan niet worden gemeten, vandaar dat er wordt gerekend. Verder is de geluidbelasting de gemiddelde waarde gedurende een jaar. Waarschijnlijk heeft appellant geen jaar lang gemeten en is zijn meting daarom niet maatgevend.
27. Onduidelijk is waarom appellant van mening is dat het plan niet voldoet aan de eisen uit de Welstandsnota. Op 17 november 2016 is er een positief welstandsadvies uitgebracht door het Oversticht. Ook er is er geen gemotiveerd deskundig tegenadvies overlegd.
28. Zie hiervoor het antwoord onder 3.12.

Ontwerp omgevingsvergunning onderdeel kappen

29. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan is beoordeeld zoals deze is ingediend. In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven dat deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat volgens omwonenden de sloop van de zuidvleugel de voorkeur heeft, wil niet zeggen dat behoud ervan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
30. De herplant vindt wel degelijk plaats op hetzelfde perceel, dit staat ook als zodanig aangegeven op de situatietekening behorende bij de aanvraag. De welstandsnota heeft niet tot doel de plaats van bomen te bepalen. Aan de hand van de welstandsnota wordt het uiterlijk van bouwwerken beoordeeld op zichzelf en in relatie tot de omgeving. In de bomenverordening is de verplichte herplant weergegeven in een compensatietabel. Deze gaat uit van een systematiek dat naarmate de stamdiameter van een het te planten boom groter is, met minder bomen kan volstaan. Dit komt de landschappelijke kwaliteit ten goede.
31. Er is nog niets bekend over een eventuele tweede fase aan bebouwing op deze locatie. Mocht daar te zijner tijd sprake van zijn, zal dit plan ook moeten voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
32. In eerste instantie was de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad ingediend voor het kappen van 5 bomen. Dit is ook als zodanig gepubliceerd. Ná inhoudelijke beoordeling van de aanvraag bleek dat één boom op gemeentegrond was gesitueerd. Boom nr. 18, een berk, bleek te liggen op gemeentegrond. Deze is derhalve uit de aanvraag gehaald. Op 17 februari 2017 zijn hiervoor aangepaste stukken aangeleverd. In het ontwerpbesluit is dan ook aangegeven dat het gaat om de kap van 4 bomen. Uit onderzoek naar aanleiding van de ingediende zienswijze is ook gebleken dat boom nummer 12, de Wilg, óók op gemeentegrond is gelegen. Deze is door aanvrager uit de aanvraag gehaald en derhalve wordt dan ook vergunning verleend voor het kappen van drie bomen. Het definitieve besluit is dan ook gewijzigd ten aanzien van het ontwerpbesluit. De geschatte projectkosten zijn wellicht abusievelijk geschat op €100,. Dit heeft echter geen gevolgen voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

- De zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.
- De omgevingsvergunning voor het onderdeel kap te wijzigen in die zin dat vergunning wordt verleend voor de kap van 3 bomen, in plaats van 4 bomen.