

Nota behandeling zienswijzen

Behorende bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een postkantoor in 51 wooneenheden aan de Prinses Beatrixstraat 72 t/m 174 (even) te Hengelo. De aanvraag is geregistreerd met kenmerk O-2020-0627.

Het ontwerpbesluit heeft van 4 augustus 2021 tot en met 14 september 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 8 september 2021 ontvangen.

In deze nota wordt puntsgewijs op de zienswijze ingegaan.

1. *De bouw van 51 appartementen in het oude postkantoor is in strijd met het bestemmingsplan Kantoor.*

Het is juist dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Centrum 2013'. De locatie heeft hier de bestemming 'Kantoor'. Om die reden is het afwijken van het bestemmingsplan ook onderdeel van deze omgevingsvergunning. Ten behoeve van deze afwijking van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. *Bovenop de bestaande bouw, komen nog een aantal puntdaken met dakterrassen en balkon. Het geheel kijkt uit op mijn tuin. De privacy is geheel verdwenen. Er is schaduwvorming.*

De woning is gelegen in het stedelijk gebied van Hengelo. De aard van deze omgeving brengt met zich dat sprake is van een dichte bebouwing en intensieve bewoning.

De balkons zijn aan de oostzijde gesitueerd. Deze kijken uit op de binnentuin. Aan de westzijde is de galerij gesitueerd. Deze galerij wordt binnen de bestaande buitenwerkse contouren gerealiseerd. De kortste afstand van de huidige aanwezige gevel van het bestaande pand tot het perceel van de indiener van de zienswijze is ca. 10 meter. In de nieuwe situatie bevindt zich direct achter deze gevel geen verblijfsgebied meer (de galerij), terwijl dat in de huidige situatie wel zo is.

In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de afstand tussen een gevelopening en de perceelsgrens, loodrecht gemeten, minimaal 2 meter moet bedragen. Indien loodrecht wordt gemeten (vanuit de noordgevel), is de afstand tot het perceel ca. 15,5m. Het voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen die daar aan gesteld worden. Daarnaast heeft het bestaande gebouw in de noordgevel reeds ramen met eventueel zicht op de tuin van indiener, voor zover dat niet door bomen en begroeiing wordt belemmerd. Mede gelet op de afstand tot het gebouw en de aard van de omgeving, zullen de balkons niet leiden tot een onaantvaardbare aantasting van de privacy.

Voor wat betreft schaduw overwegen we het volgende. Op basis van het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het bouwplan is 14,26m +P. De afstand van het bouwplan tot aan uw tuin is op de kortste afstand 10 meter. Het verschil tussen de bij recht toegestane hoogte en het bouwplan in relatie tot de afstand tot het perceel, zorgt naar ons oordeel niet voor een onevenredige toename van schaduw.

3. *Er is geen openbare ruimte meer over m.u.v. mijn tuin.*

Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met 'openbare ruimte m.u.v. mijn tuin'. De tuin is immers geen openbare ruimte. Het bouwplan zorgt niet voor verdere bebouwing van het gebied. Wel worden een aantal openbare parkeerplaatsen aan het bouwplan toegewezen. Deze parkeerplaatsen zijn daarmee niet meer openbaar. Het gaat echter om nu nog openbaren parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het pand.

4. *Er komt een ondergrondse parkeergarage. Hierbij moet de muur gesloopt worden. Weg is de rust van het besloten karakter van het straatje.*

De toegang naar de parkeerplaats gaat niet via 'het straatje' achter uw perceel. De toegang tot de parkeergarage gaat volledig over eigen terrein van de initiatiefnemer. De hellingbaan gaat naar beneden en wordt afgeschermd door een haag met een hoogte van 120cm tussen 'het straatje' en de hellingbaan. 'Het straatje' is overigens openbaar.

5. *De parkeerproblemen zullen chaotisch en enorm worden. De rustige, ecologische tuin zal geweld aangedaan worden. Er leven hier veel vogels, vleermuizen, egels. Die zullen een ander leefgebied moeten gaan zoeken.*

Niet duidelijk is welke ecologische tuin wordt bedoeld. De tuin van indiener wordt geen geweld aangedaan en binnen het plangebied is op dit moment geen ecologische tuin

aanwezig. Voor het plan is ook een quick scan Flora en Fauna gedaan. De conclusies zijn als volgt:

"De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als bruine kikker, gewone pad en enkele algemene muizensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft."

Wel is er een algemene opmerking gemaakt over broedvogels:

"Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, of nesten van vogels wegnemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In de beplanting in het noordoosten van het plangebied zijn tijdens het broedseizoen mogelijk nesten van broedvogels aanwezig. Deze beplanting dient in de periode na 15 juli (bij voorkeur in de winter) verwijderd te worden."
De beplanting is inmiddels ook niet meer aanwezig.

6. *Mijn huis wordt aan 3 kanten ingesloten door de bouw van een bejaardenhuis 'Brokant', huizen aan de Willemstraat en 51 appartementen aan de Beatrixstraat. Iedere centimeter wordt benut. Er is straks geen openbare ruimte meer.*
Een groot deel van de plannen betreft sloop en nieuwbouw, voornamelijk op terreinen van derden. Deze gronden zijn nooit onderdeel geweest van de openbare ruimte. Hetzelfde geldt voor de locatie van dit plan. Het is geen openbare ruimte. Wel krijgt juist het terrein een meer openbare uitstraling door de grote tuin aan de oostzijde.
7. *De Emmaweg is nu al een zeer drukke straat met 2 coffeeshops en cafés, winkeltjes. Er is zwaar vrachtverkeer. Daar is de straat niet op berekend.*
Juist het gebruik conform het bestemmingsplan (kantoor) levert meer vrachtverkeer (bevoorrading) op, dan gebruik met appartementen. Uiteraard zal tijdens de bouwfase tijdelijk meer vrachtverkeer de locatie moeten bereiken. Dit is een tijdelijke situatie. Daarnaast is zeer de vraag of vrachtverkeer de Emmaweg zal gebruiken om de bouwplaats te bereiken of te verlaten, gezien de beperkingen door bijvoorbeeld de tunnel.
8. *Ik moet geregeld fietsen verwijderen en toeristen, hangjongeren, die op mijn vensterbank of voortuin hangen.*
Er is geen reden om aan te nemen dat inwoners die een eigen woning hebben in het postkantoor, meer bij u op de vensterbank komen hangen. Het bouwplan zal deze overlast niet doen toenemen. Bewoners hebben de beschikking over een inpandige berging/stalling. Voor het voorkomen van overlast zijn er wellicht mogelijkheden in uw vensterbanken, bijvoorbeeld potten met planten of een andere (tijdelijke) oplossing.
9. *De enige rust die ik vind, is in mijn achtertuin. Die rust is straks ook weg.*
De kans dat indiener in haar tuin op enige wijze kan vernemen dat er mensen woonachtig zijn in het postkantoor is niet ondenkbaar, ondanks dat er de nodige afstand zit tussen de achtergevel van de woningen en het perceel. De suggestie dat de tuin door de bewoning van rust naar onrust zou gaan, onderschrijven wij echter niet. Daarnaast, afgezet tegen de mogelijkheid dat een kantoor zich op die locatie kan vestigen en het feit dat de locatie in het centrumgebied van een stad als Hengelo ligt, maakt dat het kunnen vernemen van bewoners, naar ons oordeel niet onevenredig is.
10. *Er zal schade aan mijn huis komen door de bouwwerkzaamheden, trillingen etc.*
Indien door de bouwwerkzaamheden aan het postkantoor schade aan uw woning optreedt, is de initiatiefnemer hiervoor verantwoordelijk. Het is verstandig om vóórdat de bouwwerkzaamheden beginnen, contact op te nemen met de initiatiefnemer om samen een schouw te doen van uw woning en de situatie met foto's vast te leggen. Na afloop van de bouwwerkzaamheden kunt u vervolgens samen nagaan of er schade is opgetreden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Initiatiefnemer verwacht dat, omdat in het plan het

bestaande pand zoveel mogelijk blijft gehandhaafd, zij geen grootschalige fundatie / grondwerkzaamheden gaan uitvoeren.

11. Er is al veel schade aangebracht door rioleringswerkzaamheden en KPN.

Indien indiener kan aantonen dat die schade door de rioleringswerkzaamheden en KPN zijn veroorzaakt, kunt zij de uitvoerders aansprakelijk stellen voor de schade. Dit heeft echter geen relatie tot deze vergunningaanvraag.

12. Mijn huis is een gemeentelijk monument dat geweld wordt aangedaan.

Niet duidelijk is waarom door de transformatie van postkantoor naar appartementen het gemeentelijk monument geweld wordt aangedaan. Er wordt niets aan de woning aangepast en de kortste afstand van de het plangebied tot de woning is ruim 20 meter. Ook in relatie tot elkaar doet de transformatie van het gebouw het monument geen geweld aan.

13. Met de komst van nog meer jongeren in de appartementen, die vertier zoeken in de cafés en coffeeshops, heb ik geen enkel woongenot meer.

Niet duidelijk is wat het verband is tussen de realisatie van de appartementen en het zoeken van vertier in cafés en coffeeshops. Indien bedoeld wordt dat het aantal bezoekers aan de cafés zal toenemen, is dat niet meer dan een aanname. De bewoners van de appartementen wonen immers nu al ergens (in Hengelo). Het cafébezoek hoeft daardoor niet toe te nemen en zeker niet een causaal verband te hebben met de realisatie van deze appartementen. De cafés en coffeeshops zijn bestaande lokaliteiten waar deze aanvraag niets aan afdoet of toevoegt.

14. Hoe gaat de gemeente Hengelo rekening houden met eventuele schade aan mijn huis, dat een oud huis is met oude baksteen en kalkmortel? Dat blijkt niet uit de stukken.

Zie de reactie onder punt 10. Eventuele schade door de bouwwerkzaamheden is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Hierover hoeft bij de vergunning niets opgemerkt te worden.

15. Waarom ben ik als belanghebbende niet betrokken bij de besluitvorming. Waarom is geen rekening gehouden met mijn belangen? Ik heb concentratie en rust nodig om te kunnen schilderen.

Er is rekening gehouden met belangen van omwonenden. Zo is er geluidsonderzoek gedaan vanwege de entree naar de parkeergarage en wordt aan diverse normen, die er (ook) zijn ter bescherming van de omgeving, voldaan. Door het indienen van deze zienswijze is nadrukkelijk naar de situatie van indiener gekeken en is zij betrokken bij de besluitvorming.

Conclusie: het ingediende leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

1 december 2021