

Bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, ZIEKENHUISSTRAAT KIEVITSTRAAT



Gemeente Hengelo, April 2008

VOORSCHRIFTEN		29
Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	31
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	31
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	35
ARTIKEL 3	WONEN	35
ARTIKEL 4	VERKEER- VERBLIJF	38
ARTIKEL 5	GROEN	39
ARTIKEL 6	WATER	40
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	41
ARTIKEL 7	ANTI-DUBBELTEL BEPALING	41
ARTIKEL 8	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	41
ARTIKEL 9	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID	42
ARTIKEL 10	OVERGANGSBEPALINGEN	43
ARTIKEL 11	SLOTBEPALING	44
BIJLAGE I	VERSLAG VAN INSPRAAK	47
Bijlage II	NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:
Het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken Ziekenhuisstraat Kievitstraat van de gemeente Hengelo;
2. De plankaart:
De kaart behorende bij het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken Ziekenhuisstraat Kievitstraat met kaartnummer sv-221-RBK-0001;
3. Aanbouw:
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. Aan-huis-verbonden beroep:
Een dienstverlenend dan wel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. Bebouwing:
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. Bestaand:
De situatie zoals die bestond ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
10. Bestemmingsgrens:
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. Bestemmingsvlak:
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
12. Bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
13. Bouwgrens:
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
14. Bouwlaag:
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. (Bouw)perceel:
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. (Bouw)perceelgrens:
Een grens van een (bouw)perceel;

17. **Bouwvlak:**
Een op de kaart aangegeven door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;
18. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **Bijgebouw:**
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;
20. **Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, fotostudio's, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;
21. **Eerste bouwlaag:**
De bouwlaag op de begane grond;
22. **Erker:**
Een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning;
23. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. **Horizontale diepte van een gebouw:**
De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
25. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat, gelet op de constructie, afmeting of ligging, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
26. **Peil:**
Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
27. **Uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
28. **Voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;
29. **Woning:**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
30. **Woonhuis:**
Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
2. De bebouwde oppervlakte:
De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;
3. De (bouw)hoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. De diepte van een hoofdgebouw:
Vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of indien de bestaande woning achter de bouwgrens is gelegen vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw;
5. De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

7. De oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3 WONEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, uitsluitend indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "nutsvoorziening, (nu)"

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. verhardingen;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- c. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag ten 11 meter bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen aan de andere zijde dient de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c mogen aan de voorgevel van de woning erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

3.2.2 Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
 - e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;
 - g. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 8 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
 - h. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder b met 25 m² worden uitgebreid.
- 3.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- 3.2.4 Voor het bouwen van nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. nutsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op gronden met de nadere aanduiding "nutsvoorziening (nu)";
 - b. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag ten hoogste 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten met ten hoogste 20% indien dat vanuit welstandstechnisch oogpunt wenselijk is en het afwijken van bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter indien dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

3.4.2 De in artikel 3.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Gebruiksvoorschriften

3.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

- 3.5.2 Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 4 en artikel 3.2.2 onder h gelden de volgende bepalingen:
- a. het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
 - b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan- of bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
 - d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.
- 3.5.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 4 VERKEER- VERBLIJF

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer- verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen en woonerven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 meter;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 4.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 5 GROEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. (fiets- en wandel)paden;
- f. waterhuishouding;
- g. recreatief medegebruik;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen, waaronder overpaden ten behoeve van aanliggende bestemmingen;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud en de versterking van landschappelijke waarden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

5.4 Gebruiksvoorschriften

5.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 5.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 6 WATER

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterhuishouding;
- c. waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen.

Met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen, waaronder overpaden ten behoeve van aanliggende bestemmingen;

Met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.

6.3 Gebruiksvoorschriften

6.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 6.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 6.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 7 ANTI-DUBBELTEL BEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 8 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. De richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. De bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. De bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. De parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. De ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 9 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 25 m² zal bedragen en de hoogte niet meer dan 3,5 meter zal bedragen;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 60 meter.

ARTIKEL 10 OVERGANGSBEPALINGEN

10.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en de omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

10.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 10.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in artikel 10.1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10 %.

10.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

10.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

10.4.1 Artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4.2 Artikel 10.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.



ARTIKEL 11 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat van de Gemeente Hengelo.

BIJLAGE I VERSLAG VAN INSpraak

INSpraak

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Via een advertentie in het Hengelo's Weekblad is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken Ziekenhuisstraat Kievitstraat van 30 mei tot en met 11 juli 2007 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en de gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's Weekblad op 13 juni 2007 een informatieavond plaatsgevonden in het gebouw Anninks Es aan de Kievitstraat 15. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is bezocht door ongeveer 75 personen.

Tijdens de inspraakperiode is van de volgende personen / instanties een schriftelijke reactie ontvangen.

1. R. Bönhke, Ziekenhuisstraat 26, 7557 AB Hengelo

Reactie:

Inspreker geeft aan twee richtingen in de Ziekenhuisstraat erg belangrijk te vinden, gezien de situatie aan de Woltersweg.

Beantwoording:

De Ziekenhuisstraat kent een éénrichtingsverkeerregime voor gemotoriseerd verkeer. De ziekenhuisstraat is bereikbaar vanaf het kruispunt Oude Molenweg-Wolter ten Cate straat. Gezien het smalle wegprofiel van de straat zal dit niet wijzigen.

2. R. Hilarius/N. Eijssink, Ziekenhuisstraat 24, 7557 AB Hengelo

3. Dhr./mw. Dorenbusch, Kievitstraat 52, 7557 AS Hengelo

4. M. Buurman-Brunink, Ziekenhuisstraat 1, 7557 AA Hengelo

5. Dhr./mw. Riesewijk, Ziekenhuisstraat 17, 7557 AA Hengelo

6. Dhr./mw. Ros, Ziekenhuisstraat 19, 7557AA Hengelo

Reactie:

Inspreker vraagt aandacht voor parkeergelegenheid en speelvoorzieningen.

Beantwoording:

In de nacht van 17 op 18 januari 2006 en de nacht van 24 op 25 oktober 2007 is mede op verzoek van aanwonenden een nachtparkeeronderzoek gehouden in de schilwijken. Hieruit blijkt dat de parkeerdruk in het noordelijk gedeelte van de Kievistraat relatief groot is en er dus gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de

parkeerplaatsen bij de Anninks Es. Dit is echter maar zeer beperkt het geval (8 van de 62 parkeerplaatsen).

Bij de herinrichting zullen voor de nieuw te bouwen woningen aan de Kievistraat aan de doorgetrokken Drienerbeekweg enkele openbare parkeervakken worden aangelegd. Tevens zal er door herschikking van uitwegconstructies en uitbreiding en optimalisatie van parkeervakindeling extra parkeerruimte kunnen worden gecreëerd. Bovendien is voor de nieuw te bouwen woningen een ruime parkeernorm gehanteerd, namelijk twee parkeerplekken op eigen terrein per woning.

De speelplek op de hoek Ziekenhuisstraat/Kievistraat blijft behouden. Deze middelgrote speelplek is in 2005 hergewaardeerd en veilig gemaakt. Het voorziet in speelruimte en speeltoestellen voor het bebouwde areaal gelegen tussen de Enschedesestraat, Wolter ten Catestraat, Anninksweg en spoortracé Hengelo-Oldenzaal.

7. S. Heringa, Anninksweg 111, 7552 DX Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker geeft aan dat de locatie niet ontwikkeld moet worden tot luxe woningen, maar voor allerlei verschillende mensen, vooral ouderen met beginnende woonproblemen. Stelt voor om een meergeneratie-omgeving met allerlei ruimten rondom een gemeenschappelijke tuin. Inspreker draagt verder aan dat de bebouwing aan de Kievitstraat 9 een goed complement zou kunnen zijn op de meergeneratie-omgeving. Geeft aan dat het gemeentelijk eigendom van de locatie een positief uitgangspunt is om het initiatief te nemen voor een andere ontwikkeling. De zolder van het gebouw aan de Kievitstraat zou bijvoorbeeld omgevormd kunnen worden tot atelierruimte.
- b. Inspreker stelt dat de garages bij de toegangsweg gelegen dienen te zijn met een doorgang tussen de Ziekenhuisstraat en de Kievitstraat.
- c. Inspreker stelt dat er nog zorgvuldiger omgegaan dient te worden met alle bomen.

Beantwoording:

- a. Met dit project wordt voorzien in de toenemende vraag naar particulier opdrachtgeverschap en het aanbieden van luxere koopwoningen. Daarnaast past de realisatie van vrijstaande woningen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk.
- b. Garages worden op het achterkant van het perceel gesitueerd, zodat de ruimte voor de garages kan worden gebruikt voor het parkeren van twee auto's.

- c. De bestaande beplanting is vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd. Goede bomen zijn zo veel mogelijk ingepast. De bestaande esdoorngroep is op een ruime kavel gesitueerd, omdat een openbare inham ondoelmatig te beheren is. Over de handhaving van de bomengroep dienen afspraken te worden gemaakt met de koper van het perceel.

8. G.H.M. Bijen, Kievitstraat 29, 7557 AP Hengelo

9. B.R.J. Wienk, Kievitstraat 27, 7557 AP Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker vraagt aandacht voor parkeergelegenheid en speelvoorzieningen.
- b. Inspreker is voor behoud van de bestaande bomen.
- c. Inspreker stelt dat voor de nieuw te bouwen woningen "oude stijl met dak" verplicht moet worden. Inspreker vindt de kavel op de stedenbouwkundige schets die het meest rechts gelegen is te groot en zou daarvan een deel zien bestemd voor parkeerruimte of speelruimte.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Zie beantwoording onder 7c.
- c. De bestaande bebouwing wordt gekenmerkt door een diverse en zorgvuldige detaillering. Er bestaat een grote diversiteit in kapvormen. Het is de bedoeling dat de nieuw te bouwen woningen in architectuur aansluiten bij de oude bebouwing. Dat betekent niet dat de 'oude stijl' gekopieerd moet worden. Vanzelfsprekend mogen de nieuw te bouwen woningen een uitdrukking zijn van de huidige tijd, met de bijbehorende materialen en details.
De meest zuidelijk gelegen kavel aan de Ziekenhuisstraat heeft inderdaad een behoorlijke omvang. De reden hiervan is dat de bestaande bomen dienen te worden behouden. Daarbij is een diversiteit in kavelgrootte wenselijk.
Met de koper van deze grote kavel zullen afspraken worden gemaakt over de handhaving van de bomengroep. Het invullen van een deel van de kavel met speelruimte wordt niet noodzakelijk geacht gezien het feit dat op de hoek Ziekenhuisstraat/Kievitstraat reeds een bestaande speelvoorziening aanwezig is. De aanleg van parkeerplaatsen onder de kroon van de boom is met het oog op behoud van de bomen tevens niet wenselijk.

10. Dhr./mw. Veldhuis, Kievitstraat 18, 7557 AR Hengelo

Reactie:

Inspreker vraagt om een fatsoenlijke hondenuitlaatplek.

Beantwoording:

De hondenvoorziening blijft behouden. De hondenuitlaatplek, als hondenvoorziening, voorziet voor het bebouwde areaal gelegen tussen de Enschedesestraat, Wolter ten Catestraat, Anninksweg en spoortracé Hengelo-Oldenzaal.

11. P.R. Berkhof, Kievitstraat 58, 7557 AS Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker vraagt aandacht voor parkeergelegenheid en speelvoorzieningen.
- b. Inspreker is voor behoud van de bestaande bomen.
- c. Inspreker vindt de kavel op de stedenbouwkundige schets die het meest rechts gelegen is te groot en zou daarvan een deel zien bestemd voor parkeerruimte of speelruimte.
- d. Inspreker is ook benieuwd waar het luchtalarm blijft dat nu op het dak van gebouw De Anninks Es staat.
- e. Inspreker verzoekt extra parkeerplaatsen langs de opengemaakte Drienerbeek te realiseren.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Zie beantwoording onder 7c.
- c. Zie beantwoording onder 8c.
- d. Het luchtalarm zal binnen de gemeente worden verplaatst. De exacte locatie is nog niet bekend.
- e. Langs de opengemaakte Drienerbeek zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Zie ook beantwoording onder 2.

12. C. Blijlevens, Kievitstraat 11, 7557 AP Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker vraagt welke afscheiding er komt tussen de beek en Kievitstraat 11.
- b. Inspreker verzoekt tot aankoop van een stuk grond.
- c. Inspreker verzoekt tevens om tijdig bericht van de sloop/bouw i.v.m. het verplaatsen van tuinhuis en konijnenhok. Inspreker vraagt welke aannemer het werk gaat uitvoeren.

Beantwoording:

- a. De beek zal worden opengemaakt en in een u-vorm worden gelegd. Tussen de beek en de percelen aan de Kievitstraat zal een afscheiding worden gemaakt. Naar verwachting wordt zal de afscheiding bestaan uit een laag muurtje met daarop een hekwerk waar klimop tegenaan kan groeien.
- b. De gemeente is voornemens een strook grond ten noorden van het perceel te verkopen. De daadwerkelijke verkoop zal plaatsvinden als het project in een meer uitvoerende fase is.
- c. Op het moment dat de bouw/sloop begint zal dit aan omwonenden bekend worden gemaakt,. Het is nog niet bekend welke aannemer het werk zal uitvoeren.

13. J. Sloterdijk, Spreeuwenstraat 1, 7557 AJ Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker mist speelvoorzieningen.
- b. Inspreker vraagt of er iets gedaan kan worden aan de verfraaiing van de Drienerbeek ter hoogte van eigen adres.
- c. Inspreker vraagt om een speelplaats en een buurtcentrum ter plaatse van de Anninks Es.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Dit gedeelte van de Drienerbeek valt buiten het plangebied. Er zijn op dit moment geen plannen de beek te verfraaien.
- c. Zie beantwoording onder 2. Het plangebied heeft een beperkte omvang. Binnen het plangebied is geen ruimte voor een buurtcentrum.

14. A. Egberink, Anninksweg 40, 7557 AG Hengelo

Reactie:

Inspreker vraagt aandacht voor de parkeerproblematiek die er al is en gaat toenemen wanneer de parkeerplaatsen van de Anninks Es wegvallen.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 2.

15. A. Kippers, Ziekenhuisstraat 26, 7557 AB Hengelo

17. G. Joling, Kievitstraat 58, 7557 AS Hengelo

Reactie:

Inspreker vraagt om een extra parkeervoorziening.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 2.

18. N. Akfidan, Melis Stokestraat 6, 7552 XE Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker geeft aan dat het aantal kavels te klein is en de oppervlakte van de kavels te groot.
- b. Inspreker stelt voor om Kievitstraat 9 te slopen om zo extra kavels te genereren.

Beantwoording:

- a. Gekozen is voor diversiteit aan kaveloppervlakte. Kleinere kavels is niet wenselijk, omdat deze dan te klein worden een vrijstaande woning te realiseren.
- b. Het gebouw aan de Kievitstraat 9 slopen is geen optie omdat het gebouw waardevol en karakteristiek is voor de buurt.

19. K. Gelderblom, Kievitstraat 62, 7557 AS Hengelo

Reactie:

- a. Inspreker vraagt aandacht voor de parkeerproblematiek en verwacht een groei van het probleem door de nieuwe tandarts aan de Anninksweg.
- b. Inspreker geeft tevens aan dat de speelgelegenheid te klein is, gezien de omgeving.
- c. Als laatste dient de wegaanduiding aan het begin van de Kievitstraat verduidelijkt te worden. Voorziet anders problemen met bouw-, dan wel sloopverkeer.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Zie beantwoording onder 2.
- c. Bij het afgeven van de vergunning voor de sloop van het huidige gebouw vormt de wijze van afvoer van het sloopafval een aandachtspunt.

20. Dhr./mw. Slot, Kievitstraat 64, 7557 AS Hengelo**Reactie:**

- a. Inspreker verwijst naar artikel 5.5 bewonersparticipatie en vraagt waar en hoeveel m2 speelveldje er bij komen. Het bestaande veldje te klein is.
- b. Inspreker vraagt verder aandacht voor de parkeer gelegenheid.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Zie beantwoording onder 2.

21. E. Swinkels, Kievitstraat 36, 7557 AS Hengelo**Reactie:**

- a. Inspreker maakt zich zorgen om de parkeer gelegenheid en speelvoorzieningen. Suggereert een kunstgrasveld van de Johan Cruyff Foundation.
- b. Inspreker vindt verder dat de bomengroep aan de Ziekenhuisstraat openbaar groen moet worden en niet gekoppeld dient te worden aan een kavel.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2. Een JCC is beleidsmatig niet geschikt bevonden voor dit project.
- b. Zie beantwoording onder 7c.

22. M. Niemeijer, W. ten Catestraat 11, 7551 HW Hengelo**Reactie:**

- a. Inspreker zou graag de achteruitgang van hun perceel aan de Kievitstraat 23 behouden in het nieuwe plan.

Beantwoording:

- a. De achteruitgang blijft behouden.

23. W. Pijnappel, Lijsterweg 24, 7557 PN Hengelo**Reactie:**

- a. Inspreker vindt het jammer dat er niets met het parkeerprobleem in de buurt is gedaan.
- b. Inspreker vindt de kavels met een oppervlakte van 750 m2 te groot.

Beantwoording:

- a. Zie beantwoording onder 2.
- b. Gekozen is voor diversiteit in kavelgrootte. De meest zuidelijk gelegen kavel aan de Ziekenhuisstraat heeft een behoorlijke omvang om de bestaande bomen te behouden.

24. Familie Maathuis, Ziekenhuisstraat 23, 7557 AA Hengelo**Reactie:**

- a. De achteruitgang naar de parkeerplaatsen Ziekenhuisstraat 23 en 25 dient behouden te blijven ook wanneer de beek wordt opengemaakt. De auto's moeten aan de achterkant geparkeerd kunnen blijven.
- b. Er is eerder gesproken over een trapveldje. In het plan is hierover niets terug te zien.

Beantwoording:

- a. De achteruitgang zal behouden blijven. Voor zover het perceel alleen toegankelijk is via andere percelen heeft de gemeente geen zeggenschap.
- b. De bestaande speelvoorziening blijft behouden. Binnen het plan is geen ruimte voor een trapveldje.

25. Dhr. Muurlink namens mevrouw Muurlink-Dwars, Anninksweg 14, 7557 AG Hengelo**Reactie:**

- a. Inspreker verzoekt om bij de plannen er voor zorg te dragen dat de achteruitgang van de kavel behouden blijft.
- b. Inspreker wil tevens graag weten of de bestaande overkapping mag worden vervangen door bebouwing van gelijke omvang.

Beantwoording:

- a. De achteruitgang blijft behouden.
- b. Dit perceel valt in het geldende bestemmingsplan Vooroorlogse wijken en heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De bestaande overkapping valt buiten het bouwvlak. Op dit gedeelte van het perceel zijn dan ook geen bouwmogelijkheden.

VOOROVERLEG

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende functionarissen en instanties.

1. Provincie Overijssel

Reactie:

In de toelichting wordt nergens aangegeven hoeveel woningen er zullen worden gebouwd in het plangebied. In de ruimtelijke uitgangspunten van het plan is aangegevendat het zal gaan om vrijstaand of twee-onder-een-kap woningen. Op de plankaart is echter bepaald dat het maximaal aaneen te bouwen woningen slechts 1 zal zijn. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen over het aantal te bouwen woningen en de plankaart aan te passen indien twee-onder-een-kap woningen mogelijk zijn.

Beantwoording:

Het plan voorziet in de bouw van 13 vrijstaande woningen. De woningen mogen vrijstaand worden gebouwd of geschakeld met garages. In de toelichting op het plan is toegevoegd dat het gaat om 13 woningen, vrijstaand of geschakeld via garages. Daarnaast is de plankaart hierop aangepast.

2. Regio Twente, hulpverleningsdienst, Postbus 1400, 7500 BK Enschede

Reactie:

De IPORBM-berkeening die is uitgevoerd voor het traject Almelo-Hengelo kan niet zonder meer gebruikt worden voor het traject Oldenzaal-Hengelo. De uitkomst van een risicoberekening is is niet enkel afhankelijk van de omvang van het vervoer, maar ook van bijvoorbeeld de aard van de te vervoeren stoffen. Voor dit traject dien een afzonderlijke berekening van het PR en GR te worden gedaan.

Beantwoording:

Er zijn berekeningen van het PR en GR uitgevoerd met behulp van de meest actuele versie van RMBII (versie 1.1.1.7). Paragraaf 4.3 is hierop aangepast.

3. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Productontwikkeling, dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

4. Vitens, ing. J.A. Vogd, Postbus 10005, 8000 GA Zwolle
Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer
Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. KPN, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn
Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7. VROM Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8. Stichting Natuur- en Milieuraad, R. Lehr, Postbus 685, 7550 AR Hengelo

Reactie:

- a. Het uitgangspunt om beken beter zichtbaar te maken wordt gedragen. Wel bestaat er zorg over de 6 waardevolle esdoorns in het plangebied. Het wordt noodzakelijk geacht dat er een grotere strook openbaar terrein wordt vrijgemaakt rond de esdoorns aansluitend aan de speelplaats. Voorzorgsmaatregelen in de vorm van bouwhekken zijn niet afdoende.
- b. Op het gebied van railverkeerslawaai dient in plaats van een berekening een meting te worden gedaan op piekuren, dan zal blijken dat er wel aanvullende voorzieningen nodig zijn.
- c. Behoud van het pand Kievitstraat 9, waar het Audiologisch Centrum gevestigd was, is wenselijk.

Beantwoording:

- a. De bestaande beplanting is vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd. Goede bomen zijn zo veel mogelijk ingepast. De bestaande esdoorngroep is op een ruime kavel gesitueerd, omdat een openbare inham ondoelmatig te beheren is. Over de handhaving van de bomengroep dienen afspraken te worden gemaakt met de koper van het perceel.

- b. Het uitvoeren van metingen is niet de aangewezen methode voor het bepalen van de geluidbelasting t.g.v. railverkeer. In de Wet geluidhinder en het bijbehorende Besluit Geluidhinder Spoorwegen is geregeld hoe e.e.a. moet worden bepaald.
De berekende geluidbelasting blijft in alle gevallen onder de 57 dB(A). Volgens de gebruikte methode moet een binnenniveau worden gewaarborgd van 35 dB(A), volgens het Bouwbesluit. Een standaard nieuwbouwwoning heeft een gevelisolatie van ongeveer 25 dB(A) zodat kan worden geconcludeerd dat ruimschoots aan de grenswaarden kan worden voldaan.
Inmiddels heeft er zich per januari 2007 een wetwijziging voorgedaan. Grootste wijziging in het onderhavige geval is de introductie van Lden voor o.a. railverkeerlawaai. Om te beoordelen wat hiervan de consequenties zijn, is het hoofdstuk milieu hierop aangepast. De conclusies blijven hetzelfde.
- c. Dit pand zal worden behouden.

9. Waterschap Regge en Dinkel,

Reactie:

- a. De onder paragraaf 4.2.3 genoemde waterhuishoudkundige uitgangspunten voldoen aan het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel.
- b. Om de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater optimaal te kunnen benutten is het van belang dat er binnen het bestemmingsplan voldoende ruimte wordt gecreëerd om de benodigde voorzieningen aan te brengen. Geadviseerd wordt dan ook om ook binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming woondoeleinden ruimte te creëren voor deze voorzieningen.
- c. Binnen het plangebied ligt de Drienerbeek. Deze is in de huidige situatie nog overkluisd, maar zal weer worden opgelegd. Het waterschap kan hiermee instemmen. Wel zal er te zijner tijd overleg over het beekprofiel moeten worden gevoerd met het waterschap.
- d. Om de beschermingszones van de watergang te vrijwaarden van obstakels in verband met beheer en onderhoud adviseren wij hieromtrent een bepaling op te nemen in de voorschriften.

Beantwoording:

- a. Voor kennisgeving aangenomen.
- b. De bestemming Woondoeleinden is hierop aangepast.
- c. Binnen de bestemming Water is onder 6.2.2 opgenomen dat de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.
- d. Voor kennisgeving aangenomen.

BIJLAGE II NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

1. De heer Lehr, Stichting Natuur- en Milieuraad, Postbus 685, 7550 AR HENGELO

Reactie:

Appellant vindt het van groot belang dat de waardevolle bomen worden behouden en niet beschadigd ten tijde van de bouw van de woning.

Beantwoording:

Ook de gemeente wil, waar mogelijk, waardevolle bomen behouden. Er zal met de kopers van percelen afspraken gemaakt worden met betrekking tot het behoud van bomen. Ten tijde van de bouw zullen maatregelen genomen worden om (onnodige) beschadiging van bomen tegen te gaan. Wel dient gezegd te worden dat de gemeente is een orgaan dat in eerste instantie gebruik dient te maken van publiekrechtelijke middelen bij het uitvoeren van haar beleid. Ter bescherming van houtopstanden, bomen en dergelijke, dienen dus ook publiekrechtelijke middelen worden ingezet, in dit geval de gemeentelijke Bomenverordening. Deze is recent vastgesteld door de gemeenteraad. Nu deze is vastgesteld bestaat er voor de gemeente geen mogelijkheid beleid ten aanzien van het behoud van bomen (ook) privaatrechtelijk gestalte te geven.

2. R. Blijlevens, Kievitstraat 11, 7557 AP HENGELO

Reactie:

Door het openleggen van de Drienerbeek verdwijnt een groot gedeelte van de tuin dat in gebruik is bij de woning. Bezwaarmakers zijn ervan op de hoogte dat met de vorige bewoners een contract is afgesloten inzake het gebruik van deze grond. Zij hebben een dergelijk contract nooit ondertekend. Voorts wordt gesteld dat niemand van de gemeente ter plaatse de situatie in ogenschouw is komen nemen waarbij wordt gesteld dat de daadwerkelijke situatie anders is dan aangeven op tekening.

Het baggeren van de beek heeft tot gevolg dat er ratten in de tuin zitten.

Aan de tuinzijde zal een kademuur worden geplaatst. Niet duidelijk is hoe deze eruit zal komen te zien. Voorts wordt gevraagd wie het onderhoud hiervan betaald.

De geplande bomen wordt te fors geacht, gezien de afstand tot hun perceel.

Het toestaan van twee bouwlagen in plaats van een bouwlaag is een verdere aantasting van de privacy.

Beantwoording:

Bezwaarmakers hebben in 2002 de woning gekocht. De vorige eigenaar heeft bij de verkoop van de woning erop gewezen dat een gedeelte van de tuin in bruikleen is van de gemeente. Terecht wordt opgemerkt dat de huidige bewoners geen bruikleenovereenkomst hebben getekend, echter de termijn van 6 jaar is niet dusdanig lang dat hieraan rechten kunnen worden ontleend.

Het gestelde omtrent het opnemen van het terrein is niet correct. Medewerkers van de gemeente zijn ter plaatse geweest, op verzoek van bezwaarmakers, om de beek ter plaatse in te meten. Het aanbod is gedaan de kadastrale grenzen uit te zetten in de tuin, hiervan is echter geen gebruik gemaakt. Gebleken is dat de gegevens zoals deze bij de gemeente bekend zijn (kadastrale gegevens) correct zijn.

Navraag is gedaan over de aanwezigheid van ratten in de gemeente Hengelo. Gesteld wordt dat door de gehele gemeente ratten voorkomen, zeker in overkluisde beekstelsels. Bij de gemeentelijke meldingenlijn is vervolgens navraag gedaan over klachten met betrekking tot ratten in de Ziekenhuisstraat/Kievitstraat. Gebleken is dat in de Ziekenhuisstraat in de afgelopen periode van 4 jaar éénmaal een melding is gedaan over ratten, dit na een periode van extreme regenval. Deze regenval is waarschijnlijk de oorzaak dat ratten een andere locatie opzoeken. Overigens is de gemeentelijke ervaring dat bij het openleggen van een beek en een goed waterbeheer eventuele aanwezige ratten een andere locatie opzoeken.

Bij het openleggen van de beek zal door de gemeente in samenwerking met het waterschap een kademuur worden geplaatst. Een eerste ontwerp hiervoor is opgesteld maar gebleken is dat dit vanwege de beschikbare ruimte aanpassing behoeft. Zodra het ontwerp definitief is, zal dit aan de omwonenden van de beek worden verstrekt. Het onderhoud van deze muur ligt bij de gemeente en/of het waterschap.

Ons inziens zijn de geplande grote bomen acceptabel gelet op de afstand tot het betreffende perceel en zeker tot de gevel van de woning.

Een bouwhoogte die wordt bereikt door een woning bestaande uit twee bouwlagen en een kap wordt als beter passend in het straatbeeld geacht en stedenbouwkundig van een hoger niveau. Wat privacy betreft kunnen wij het volgende zeggen. De nieuwe woningen aan de Drienerbeekweg mogen nu in twee lagen gebouwd worden. Alleen voor de eerste woningen echter aan de kant van de Drienerbeek (respectievelijk vanuit de Ziekenhuisstraat 25, als vanuit de Kievitstraat 11 gezien) zou de nieuwbouw een eventuele verandering van privacy kunnen betekenen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de situering en de

afstand tussen de gevels van Kievitstraat 11 en 23/25 en de nieuw te bouwen woningen (en gelet op de daartussen gelegen bestemmingen verkeer, groen en water), zal dit ons inziens minimaal zijn.

Verder wordt een kantoorpand van meerdere (drie tot vier) verdiepingen, van waaruit dus meer 'inkijk', gesloopt en vervangen door woningen. Wij menen hiermee juist een stuk rust en privacy in de wijk in te brengen.

Parkeerplaatsen worden niet in die mate op een plankaart weergegeven.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de verkoop van deze strook grond aan bezwaarden

2.Fam. Maathuis, Ziekenhuisstraat 23, 7557 AA HENGELO

Reactie:

Appellanten vinden de grootte van de bestaande speelvoorziening op de hoek van de Ziekenhuisstraat/Kievitstraat onvoldoende, mede gelet op de toename van jonge gezinnen.

Verder zijn appellanten het niet eens met het toevoegen van een tweede bouwlaag bij de huizen aan de toekomstige doorgetrokken Drienerbeekweg, aangezien dit privacy- en zon/lichtinval zou verminderen en de waarde van hun zou doen afnemen. Huizen met één bouwlaag passen ook beter in het straatbeeld.

Beantwoording:

Behalve dat de gemeente de huidige ruimte aan speelvoorzieningen voldoende vindt voor de wijk is er geen ruimte binnen het nieuwe plan voor nog een speelvoorziening of een trapveldje.

Een bouwhoogte die wordt bereikt door een woning bestaande uit twee bouwlagen en een kap wordt als beter passend in het straatbeeld geacht en stedenbouwkundig van een hoger niveau. Wat privacy betreft kunnen wij het volgende zeggen. De nieuwe woningen aan de Drienerbeekweg mogen nu in twee lagen gebouwd worden. Alleen voor de eerste woningen echter aan de kant van de Drienerbeek (respectievelijk vanuit de Ziekenhuisstraat 25, als vanuit de Kievitstraat 11 gezien) zou de nieuwbouw een eventuele verandering van privacy kunnen betekenen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de situering en de afstand tussen de gevels van Kievitstraat 11 en 23/25 en de nieuw te bouwen woningen (en gelet op de daartussen gelegen bestemmingen verkeer, groen en water), zal dit ons inziens minimaal zijn.

Verder wordt een kantoorpand van meerdere (drie tot vier) verdiepingen, van waaruit dus meer 'inkijk', gesloopt en vervangen door woningen. Wij menen hiermee juist een stuk rust en privacy in de wijk in te brengen.

Volgens onze schaduwberekeningen is er alléén sprake van enige vermindering van zonlichtinval door een extra bouwlaag in het (vroeg) voorjaar en dan ook

nog eens alléén voor elf uur 's ochtends. Later op de dag is er vooral sprake van 'eigen schaduw', dus schaduw door de bebouwing van de appellanten zelf. Later in het jaar is er überhaupt geen sprake van vermindering van zonlichtinval als gevolg van de nieuwbouw.

Eventuele nadelen voor de huizen aan de Ziekenhuisstraat worden dan ook zo klein bevonden dat een waardevermindering van woningen volgens ons niet te verwachten is.

3.M. Beernink, Ziekenhuisstraat 25, 7557 AA HENGELO

Reactie:

Appellanten zijn het niet eens met het toevoegen van een tweede bouwlaag bij de huizen aan de toekomstige doorgetrokken Drienerbeekweg, aangezien dit privacy- en zon/lichtinval zou verminderen en de waarde van hun zou doen afnemen. Huizen met één bouwlaag passen ook beter in het straatbeeld.

Beantwoording:

Een bouwhoogte die wordt bereikt door een woning bestaande uit twee bouwlagen en een kap wordt als beter passend in het straatbeeld geacht en stedenbouwkundig van een hoger niveau. Wat privacy betreft kunnen wij het volgende zeggen. De nieuwe woningen aan de Drienerbeekweg mogen nu in twee lagen gebouwd worden. Alleen voor de eerste woningen echter aan de kant van de Drienerbeek (respectievelijk vanuit de Ziekenhuisstraat 25, als vanuit de Kievitstraat 11 gezien) zou de nieuwbouw een eventuele verandering van privacy kunnen betekenen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de situering en de afstand tussen de gevels van Kievitstraat 11 en 23/25 en de nieuw te bouwen woningen (en gelet op de daartussen gelegen bestemmingen verkeer, groen en water), zal dit ons inziens minimaal zijn.

Verder wordt een kantoorpand van meerdere (drie tot vier) verdiepingen, van waaruit dus meer 'inkijk', gesloopt en vervangen door woningen. Wij menen hiermee juist een stuk rust en privacy in de wijk in te brengen.

Volgens onze schaduwberekeningen is er alléén sprake van enige vermindering van zonlichtinval door een extra bouwlaag in het (vroeg) voorjaar en dan ook nog eens alléén voor één uur 's middags. Later op de dag is er vooral sprake van 'eigen schaduw', dus schaduw door de bebouwing van de appellanten zelf. Later in het jaar is er überhaupt geen sprake van vermindering van zonlichtinval als gevolg van de nieuwbouw.

Eventuele nadelen voor de huizen aan de Ziekenhuisstraat worden dan ook zo klein bevonden dat een waardevermindering van woningen volgens ons niet te verwachten is.





