

O P R O E P I N G
voor de op dinsdag 30 januari 2018 vanaf 19.30 uur
in **Sterrentuin, Neptunusstraat 51** te houden
vergadering van de Raad der gemeente Hengelo

AGENDA:

				Port.H.
A	Algemeen			
	A01	Opening		
	A02	Vaststellen agenda		
	A03	Interpellatie over over de mededeling van het ZGT m.b.t. de sluiting van de spoedeisende hulp (SEH) per 1 april as.		
	A03	Vragenkwartier (zie art. 46 Reglement van Orde voor de Gemeenteraad)		
	A04	Bestuurlijke actualiteiten (van het college)		
	A05	Benoeming extern lid, tevens voorzitter, Rekenkamer-commissie	2197774	Schelberg
B	 Hamerstukken			
	B01	Vaststellen Algemene plaatselijke verordening (APV)	2188997	Schelberg
C	Voorstellen met tussenkomst van de Politieke Markt			
	C01	Vaststellen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis	2134710	Elferink
	C02	Beschikbaarstellen uitvoeringskrediet Enschedesestraat	2185358	Elferink
	C03	Rekenkameronderzoek 'Grip op Afval'	2175813	Ten Heuw
D	Voorstellen zonder tussenkomst van de Politieke Markt			
	D01	Wijziging welstandsnota: plangebied Medaillon en kleine aanpassingen	2105116	Elferink
	D02	Verordening rechtspositie wethouders, raads- en commissieleden 2015, 1 ^e wijziging	2198066	Schelberg

Hengelo, 15 januari 2018
De voorzitter van de raad,

De heer S.W.J.G. Schelberg

De eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 13 februari 2018 aanvang 19.30 uur

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2197774		GRI	Sander Schelberg
ONDERWERP			
Benoeming extern lid, tevens voorzitter, Rekenkamercommissie'			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

Over te gaan tot de benoeming van de heer L. (Louis) Rings, woonachtig te Hengelo, als extern lid, per 22 februari 2018 tevens voorzitter, van de Rekenkamercommissie Hengelo voor een periode van 4 jaar, een en ander zoals bepaald in artikel 6 van de Verordening Rekenkamercommissie Hengelo 2005, gewijzigd bij raadsbesluit van 21 februari 2012.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Rekenkamercommissie Hengelo stelt aan de gemeenteraad voor om grond van de Verordening Rekenkamercommissie Hengelo, gewijzigd bij raadsbesluit van 21 februari 2012, een extern lid, tevens voorzitter, te benoemen. Hiertoe heeft de rekenkamercommissie een profielschets opgesteld waarop eind 2017 een wervingstraject is doorlopen. Met de voorgestelde benoeming wordt voorzien in de vacature welke begin 2018 ontstaat. Deze vacature ontstaat door het aflopen van de zittingstermijn van de huidige voorzitter.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2197774	C. Hartendorp	GRI	Schelberg
ONDERWERP			
Benoeming extern lid, tevens voorzitter, Rekenkamercommissie			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op grond van de Verordening Rekenkamercommissie 2005, gewijzigd bij raadsbesluit van 21 februari 2012 (hierna: de Verordening) is de raad bevoegd om in te stemmen met de benoeming van externe leden van de rekenkamercommissie (hierna: de commissie).

De commissie bestaat op dit moment uit drie externe leden en drie interne leden. Per 21 februari aanstaande treedt de huidige voorzitter van de commissie, Nico Groenendijk, af in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur van 12 jaar. Hierdoor ontstaat een vacature.

De commissie heeft in haar vergadering van 20 september 2017 een selectiecommissie samengesteld, bestaand uit mevrouw Schartmann (de voorzitter), mevrouw Kok, mevrouw Oude Vrielink en de heer Hartendorp. Deze selectiecommissie werd belast met de zoektocht naar een nieuw extern lid, tevens voorzitter, voor de commissie.

Op basis van de opgestelde en uitgezette vacature zijn tien sollicitaties ontvangen. De selectiecommissie heeft daarop met twee kandidaten een gesprek gevoerd. Uit deze gesprekken volgt de nu voorliggende voordracht. De commissie is zeer content met deze voordracht en kijkt uit naar de samenwerking met de nieuwe voorzitter.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor de benoemingsprocedure is een profielschets opgesteld. De commissie heeft de profielschets op 5 oktober 2017 met de fractievoorzitters gedeeld. Overeenkomstig de profielschets is gezocht naar een kandidaat die, mede gezien de huidige samenstelling, onder andere de volgende kenmerken heeft:

- Aantoonbare kennis van politiek-bestuurlijke verhoudingen;
- Inzicht in politieke besluitvormingsprocessen van de lokale overheid en kennis van de beleidsterreinen van de lokale overheid en gemeentelijke financiën;
- Ervaring met het opzetten, uitvoeren en begeleiden van beleidsonderzoek;
- In staat zijn onderzoeksresultaten te vertalen naar een politiek-bestuurlijke boodschap;
- Uitstekende communicatieve vaardigheden, weet daarbij zaken voor een breed publiek helder neer te zetten;
- Oog voor innovatieve manieren van onderzoek en rapportage;
- Geen werkzaamheden verricht in andere rekenkamer(commissie).

De commissie stelt een benoeming voor van een periode van vier jaar, waar een benoeming van zes jaar mogelijk is op grond van de verordening. Deze kortere periode wordt voorgesteld om te komen tot een 'gezond' schema van aftreden van externe leden van de commissie. Hiermee is de continuïteit en kwaliteit van de werkzaamheden van de commissie het best geborgd.

Na het raadsbesluit en de beëdiging wordt de benoeming per brief aan het externe commissielid, tevens voorzitter, bevestigd.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Over te gaan tot de benoeming van de heer L. (Louis) Rings, woonachtig te Hengelo, als extern lid, per 22 februari 2018 tevens voorzitter, van de Rekenkamercommissie Hengelo voor een periode van 4 jaar, een en ander zoals bepaald in artikel 6 van de Verordening Rekenkamercommissie Hengelo 2005, gewijzigd bij raadsbesluit van 21 februari 2012.

FINANCIËLE ASPECTEN

Past binnen het budget dat voor de Rekenkamercommissie aanwezig is.

BIJLAGE(N)

- Curriculum Vitae, op te vragen bij de griffier

Dit raadsadvies is opgesteld door de griffie.

Behandelvoorstel

Onderwerp	Vaststellen Algemene plaatselijke verordening (APV)		
Zaaknummer	2188997	Portefeuillehouder	Sander Schelberg
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	De raad wordt voorgesteld: - De Algemene plaatselijke verordening vast te stellen. - De Drank- en Horecaverordening 2010 in te trekken vanaf het moment dat de Algemene plaatselijke verordening in werking treedt.		
Historie	De Hengelose APV is gebaseerd op de model-verordening van de VNG. De VNG wijzigt het model jaarlijks, zodat de verordening actueel blijft en ontwikkelingen in wetgeving, jurisprudentie en redactionele verbeteringen kunnen worden verwerkt. Een groot deel van deze wijzigingen valt onder de verzamelterm 'redactionele wijzigingen'. Die hebben geen inhoudelijke gevolgen voor de uitvoering of toepassing van de APV. Maar andere wijzigingen zijn wel inhoudelijk: zo hoeven na vaststelling door de gemeenteraad bepaalde instellingen geen vergunning meer te hebben als ze willen collecteren en mogen uitritten die met een melding kunnen worden verbreed vanaf nu maximaal 4 meter breed zijn. Ook wordt dan het 'stoepkrijtverbod' opgeheven. Ten slotte worden de sluitingstijden voor horeca-inrichtingen aangepast, waarmee het besluit dat hierover is genomen toen de Horecavisie Hengelo 2016 is vastgesteld wordt vastgelegd - en wordt de in de Horecavisie aangekondigde exploitatievergunning, die horecaondernemers nodig hebben als ze een horecabedrijf willen exploiteren, toegevoegd. Ook zijn bepalingen uit de Drank- en Horecaverordening 2010 overgeheveld naar de APV - op die manier zijn alle bepalingen die betrekking hebben op drank en horeca, waaronder ook paracommerciële inrichtingen en alcoholvrij verlof, gebundeld. De Drank- en Horecaverordening wordt ingetrokken vanaf het moment dat de APV in werking treedt. De nu geldende APV is in 2016 is vastgesteld.		

Politieke Markt	17 januari			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Ilhan Çetinkaya	Coen Hartendorp	Ruimte 1-boven	Bestuur – Fysiek	60 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend			
Behandeladvies	De deelnemers aan de politieke markt worden gevraagd hun oordeel te geven over de voorliggende voorstel tot aanpassing van de Algemene plaatselijke verordening.			
Spreekrecht publiek	ja ☒	nee ☐	duur: maximaal 5 minuten	

Raad	Datum	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	Het stuk is oordeelsvormend besproken in de Politieke Markt en geconcludeerd is dat het als hamerstuk kan worden behandeld in de eerst volgende raadsvergadering, tenzij: - de fractie van LokaalHengelo de toezegging van de portefeuillehouder inzake het oplaten van ballonnen onvoldoende acht en dat de fractie toch met een motie hierover wenst te komen; - uit het contact van de portefeuillehouder met de Stichting Centrummanagement Hengelo en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Hengelo, blijkt dat deze partijen met een inhoudelijke reactie ten aanzien van het voorliggende stuk, voorafgaand aan de raadsvergadering, komen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2188997	Tromp, Henk-jan	FYS-WBA	Sander Schelberg
ONDERWERP			
Vaststellen Algemene plaatselijke verordening (APV)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

- De Algemene plaatselijke verordening vast te stellen.
- De Drank- en Horecaverordening 2010 in te trekken vanaf het moment dat de Algemene plaatselijke verordening in werking treedt.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Hengelse Algemene plaatselijke verordening (APV) is gebaseerd op de model-verordening van de VNG. De VNG wijzigt het model jaarlijks, zodat de verordening actueel blijft en ontwikkelingen kunnen worden verwerkt. Een groot deel van deze wijzigingen valt onder de verzamelterm 'redactionele wijzigingen'. Die hebben geen inhoudelijke gevolgen voor de uitvoering of toepassing van de APV. Maar andere wijzigingen zijn wel inhoudelijk: zo hoeven na vaststelling door de gemeenteraad instellingen die zijn erkend door het Centraal Bureau Fondsenwerving geen vergunning meer te hebben als ze willen collecteren en mogen uitritten die met een melding kunnen worden verbreed vanaf nu maximaal 4 meter breed zijn. Ook wordt dan het 'stoepkrijtverbod' opgeheven. Ten slotte worden de sluitingstijden voor horeca-inrichtingen aangepast, waarmee het besluit dat hierover is genomen toen de Horecavisie Hengelo 2016 is vastgesteld wordt vastgelegd - en wordt de in de Horecavisie aangekondigde exploitatievergunning, die horecaondernemers nodig hebben als ze een horecabedrijf willen exploiteren, toegevoegd. De exacte invulling van deze vergunning gebeurt na inwerkingtreding van de APV, in overleg met de horecaondernemers. Ten slotte worden de nog resterende bepalingen uit de Drank- en Horecaverordening 2010 overgeheveld naar de APV - op die manier zijn alle bepalingen die betrekking hebben op drank en horeca, waaronder ook paracommerciële inrichtingen en alcoholvrij verlof, gebundeld. De Drank- en Horecaverordening wordt ingetrokken vanaf het moment dat de APV in werking treedt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2188997	Greutink, Remco	FYS-WBA	Sander Schelberg
ONDERWERP			
Vaststellen Algemene plaatselijke verordening (APV)			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De Hengelse APV is gebaseerd op de model-verordening van de VNG. De VNG wijzigt het model jaarlijks, zodat de verordening actueel blijft en ontwikkelingen in wetgeving, jurisprudentie en redactionele verbeteringen kunnen worden verwerkt. Tegelijkertijd worden 'eigen' wijzigingen verwerkt: het model voorziet op diverse plekken in een keuze uit verschillende varianten, daarnaast kunnen zaken als oppervlaktes, (bezoekers)aantallen en (sluitings)tijden lokaal bepaald worden. De nu geldende APV is in 2016 is vastgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Een groot deel van de door de VNG voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de verordening uit 2016 valt onder de verzamelterm 'redactionele wijzigingen'. Deze hebben geen inhoudelijke gevolgen voor de uitvoering of toepassing van de APV.

De overige wijzigingen zijn wel inhoudelijk en hebben onder andere te maken met deregulering:

- Voor wat betreft het wijzigen van een uitrit wordt de grens voor het kunnen volstaan met een melding verhoogd van een breedte van 3,5 meter naar 4 meter (art. 2:12A).
- Voor wat betreft collecteren wordt bepaald, dat het verbod niet geldt voor instellingen met een CBF-keurmerk - op dit moment hebben ze een doorlopende vergunning met (jaarlijkse) meldingsplicht, deze laatste komt nu te vervallen (art. 5:13).
- Het aantal gegevens dat moet worden verstrekt ten behoeve van het bijhouden van het nachtregister wordt gereduceerd (art. 2:38).
- Bij de bepaling over 'plakken en kladden' wordt het verbod op zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende (doen) aanbrengen van een afbeelding, letter, cijfer of teken met krijt geschrapt (art. 2:42).
- De bepaling met betrekking tot meldingsplichtige evenementen in het centrum is aangepast, zodat deze in overeenstemming is met het ter plaatste geldende bestemmingsplan (art. 2:24).
- Aan de afdeling met betrekking tot seksinrichtingen en dergelijke wordt bij de weigeringsgronden en de indieningsvereisten een koppeling gemaakt met de Wet Bibob, zodat (meer) onderzoek mogelijk wordt met betrekking tot de integriteit van de exploitant (art. 3:4 en 3:13).

Op basis van ontwikkelingen in de jurisprudentie moeten gemeenten er rekening mee houden, dat sommige vergunningen niet langer voor onbepaalde tijd kunnen worden verstrekt. Als het gaat om een zogeheten 'schaarse vergunning', een vergunning waarvan slechts een beperkt aantal beschikbaar is, moet worden nagegaan of de verdeling van deze vergunning voldoende transparant is – de aard van deze vergunning verzet zich er in dat geval tegen, dat deze voor onbepaalde tijd verstrekt wordt. Om die reden is aan art. 1:7 een tweede lid toegevoegd – het onderzoek naar de (mogelijk) schaarse vergunningen en eventuele gevolgen voor beleid of de APV zal in 2018 worden gestart.

Daarnaast worden de sluitingstijden aangepast conform de vastgestelde Horecavisie Hengelo 2016 en wordt, op basis van datzelfde document, de exploitatievergunning ingevoerd. Voor wat betreft deze exploitatievergunning is afgesproken, dat de uitwerking in overleg met de horecaondernemers plaatsvindt - daarom wordt vooralsnog volstaan met een algemene bepaling waarin de vergunningplicht wordt verankerd en die nader moet worden ingevuld door de burgemeester. Dat zal in de eerste helft van 2018 gaan gebeuren (art. 2:27 t/m 2:29).

In 2013 is de Drank- en Horecawet gewijzigd. Naar aanleiding van deze wijziging is destijds de APV aangepast en zijn bepalingen uit de Drank- en Horecawet verplaatst naar de APV. Uit praktische overwegingen worden de nog resterende bepalingen nu ook overgeheveld naar de APV (art. 2:34b en 2:34c, 2:34 h t/m 2:34m) – dit betekent, dat de Drank- en Horecaverordening kan worden ingetrokken.

Inspraak

Zoals hiervoor is aangegeven, is het aantal (beleidsmatige) wijzigingen in de APV beperkt. En voor wat betreft de sluitingstijden is inspraak mogelijk geweest in het kader van de vaststelling van de Horecavisie

2016. Dat betekent, dat sprake is van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens – in dat geval hoeft op basis van artikel 2 lid 3 onder a geen inspraak te worden verleend.

Bomenverordening

Tijdens de politieke markt op 13 september is de raad geïnformeerd over het wijzigen van de regels voor de bescherming van de bomen. Daarbij is aangegeven, dat deze bepalingen waarschijnlijk zullen worden opgenomen in de APV.

Tijdens de verdere uitwerking van de regels is geconstateerd, dat de APV hiervoor toch niet het meest geschikte document is. In de model-APV van de VNG, die ook in Hengelo als uitgangspunt wordt gebruikt, bestaat de regeling met betrekking tot bescherming van bomen uit een bepaling. Daarbij is deregulering het uitgangspunt geweest: alleen voor het kappen van bomen die op de Bomenlijst zijn opgenomen is een vergunning vereist.

Gezien het belang dat wordt gehecht aan de bescherming van houtopstanden is geconcludeerd, dat dit onvoldoende is en dat bovendien te weinig voorwaarden zouden kunnen worden gesteld aan het kappen (bv. met betrekking tot herplant). De teksten behorend bij de artikelen bleken dermate uitgebreid dat inpassing in de APV bij nader inzien niet wenselijk was. De geactualiseerde Bomenverordening zal in het eerste kwartaal van 2018 in procedure worden gebracht.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De Algemene plaatselijke verordening vast te stellen en per inwerkingtreding van de APV de Drank- en Horecaverordening 2010 in te trekken.

FINANCIËLE ASPECTEN

Nvt

BIJLAGE(N)

Algemene plaatselijke verordening
Kaartje met gebieden uit Horecavisie Hengelo 2016 (bijlage 1 bij APV)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Inhoud

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN	2
HOOFDSTUK 2. OPENBARE ORDE	3
AFDELING 1. BESTRIJDING VAN ONGEREGLDHEDEN	3
AFDELING 2. BETOGING	4
AFDELING 3. VERSPREIDEN VAN GEDRUKTE STUKKEN	4
AFDELING 4. VERTONINGEN E.D. OP DE WEG	4
AFDELING 5. BRUIKBAARHEID EN AANZIEN VAN DE WEG	5
AFDELING 6. VEILIGHEID OP DE WEG	7
AFDELING 7. EVENEMENTEN	8
AFDELING 7. EVENEMENTEN	8
AFDELING 8. TOEZICHT OP OPENBARE INRICHTINGEN	10
AFDELING 8A. BIJZONDERE BEPALINGEN OVER HORECABEDRIJVEN ALS BEDOELD IN DE DRANK- EN HORECAWET	13
AFDELING 9. TOEZICHT OP INRICHTINGEN TOT HET VERSCHAFFEN VAN NACHTVERBLIJF	16
AFDELING 10. TOEZICHT OP SPEELGELEGENHEDEN	17
AFDELING 11. MAATREGELEN TEGEN OVERLAST EN BALDADIGHEID	17
AFDELING 12. BEPALINGEN TER BESTRIJDING VAN HELING VAN GOEDEREN	22
AFDELING 13. VUURWERK	22
AFDELING 13A. CARBIDSCHIETEN	23
AFDELING 14. DRUGSOVERLAST	24
AFDELING 15 BESTUURLIJKE OPHOUDING, VEILIGHEIDSRISICOGEBIEDEN EN CAMERATOEZICHT OP OPENBARE PLAATSEN	24
HOOFDSTUK 3. SEKSINRICHTINGEN, SEKSWINKELS, STRAATPROSTITUTIE E.D.	25
AFDELING 1. BEGRIPSBEPALINGEN	25
AFDELING 2. SEKSINRICHTINGEN, STRAATPROSTITUTIE, SEKSWINKELS EN DERGELIJKE	26
AFDELING 3. BESLISTERMIJN: WEIGERINGSGRONDEN	28
AFDELING 4. BEËINDIGING EXPLOITATIE; WIJZIGING BEHEER	29
AFDELING 5. OVERGANGSBEPALING	29
HOOFDSTUK 4. BESCHERMING VAN HET MILIEU EN HET NATUURSCHOON EN ZORG VOOR HET UITERLIJK AANZIEN VAN DE GEMEENTE	30
AFDELING 1. GELUIDHINDER EN VERLICHTING	30
AFDELING 2. BODEM-, WEG- EN MILIEUVERONTREINIGING	31
AFDELING 3. HET BEWAREN VAN HOUTOPSTANDEN	31
AFDELING 4. MAATREGELEN TEGEN ONTSIERING EN STANKOVERLAST	32
AFDELING 5. KAMPEREN BUITEN KAMPEERTERREINEN	32
HOOFDSTUK 5. ANDERE ONDERWERPEN BETREFFENDE DE HUISHOUDING DER GEMEENTE	33
AFDELING 1. PARKEEREXCESSEN	33
AFDELING 2. COLLECTEREN	35
AFDELING 3. VENTEN	35

AFDELING 4. STANDPLAATSEN	36
AFDELING 5. SNUFFELMARKTEN	37
AFDELING 6. OPENBAAR WATER	37
AFDELING 7. CROSSTERREINEN EN GEMOTORISEERD EN RUITERVERKEER IN NATUURGEBIEDEN	37
AFDELING 8. VERBOD VUUR TE STOKEN	38
AFDELING 9. VERSTROOIING VAN AS	39
HOOFDSTUK 6. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	39

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bebouwde kom: de bebouwde kom waarvan de gemeenteraad bij hun besluit van 3 juli 2007 overeenkomstig artikel 27, tweede lid, van de Wegenwet de grenzen heeft vastgesteld;
- b. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bij of krachtens deze verordening bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aangevraagde vergunning of ontheffing;
- c. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- d. college: het college van burgemeester en wethouders;
- e. gebouw: hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet daaronder wordt verstaan;
- f. handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen;
- g. openbaar water: wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn;
- h. openbare plaats: hetgeen in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties daaronder wordt verstaan;
- i. rechthebbende: degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een zakelijk of persoonlijk recht;
- j. weg: hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet daaronder wordt verstaan.

Artikel 1:2 Beslistermijn

1. Het bevoegde bestuursorgaan beslist op een aanvraag voor een vergunning of ontheffing binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het bestuursorgaan kan de beslistermijn voor ten hoogste acht weken verlengen.
3. In afwijking van het tweede lid is artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing indien beslist wordt op een aanvraag om een ontheffing als bedoeld in artikel 2:10 A, eerste lid, of een vergunning als bedoeld in artikel 2:11, tweede lid, aanhef en onder a.

Artikel 1:3 Indiening aanvraag

1. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan drie weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning of ontheffing nodig heeft, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen.
2. Voor bepaalde, door het bestuursorgaan aan te wijzen, vergunningen of ontheffingen kan de in het eerste lid genoemde termijn worden verlengd tot ten hoogste twaalf weken.

Artikel 1:4 Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning of ontheffing is vereist.
2. Degene aan wie een vergunning of ontheffing is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 1:5 Persoonlijk karakter van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing is persoonlijk, tenzij bij of krachtens deze verordening anders is bepaald.

Artikel 1:6 Intrekking of wijziging van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd:

- a. indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. indien op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de ontheffing of vergunning, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning of ontheffing is vereist;
- c. indien de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
- d. indien van de vergunning of ontheffing geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn; of
- e. indien de houder dit verzoekt.

Artikel 1:7 Termijnen

1. De vergunning of ontheffing geldt voor onbepaalde tijd, tenzij bij de vergunning of ontheffing anders is bepaald of de aard van de vergunning of ontheffing zich daartegen verzet.
2. De aard van de vergunning of ontheffing verzet zich in ieder geval tegen gelding voor onbepaalde tijd indien het aantal vergunningen of ontheffingen beperkt is en het aantal mogelijke aanvragers het aantal beschikbare vergunningen of ontheffingen overtreft.

Artikel 1:8 Weigeringsgronden

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegd gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

HOOFDSTUK 2. OPENBARE ORDE

AFDELING 1. BESTRIJDING VAN ONGEREGELDHDEN

Artikel 2:1 Samenscholing en ongeregelde heden

1. Het is verboden op een openbare plaats deel te nemen aan een samenscholing, onnodig op te dringen of door uitdagend gedrag aanleiding te geven tot ongeregelde heden.
2. Degene die op een openbare plaats
 - a. aanwezig is bij een voorval waardoor ongeregelde heden ontstaan of dreigen te ontstaan;
 - b. aanwezig is bij een gebeurtenis die aanleiding geeft tot toeloop van publiek waardoor ongeregelde heden ontstaan of dreigen te ontstaan; of
 - c. zich bevindt in of aanwezig is bij een samenscholing;

is verplicht op bevel van een ambtenaar van politie zijn weg te vervolgen of zich in de door hem aangewezen richting te verwijderen.

3. Het is verboden zich te begeven naar of te bevinden op openbare plaatsen die door of vanwege het bevoegd bestuursorgaan in het belang van de openbare veiligheid of ter voorkoming van ongeregelheden zijn afgezet.
4. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het in het derde lid gestelde verbod.
5. Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op betogingen, vergaderingen en godsdienstige en levensbeschouwelijke samenkomsten als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.
6. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

AFDELING 2. BETOGING

Artikel 2:2 Optochten

[gereserveerd]

Artikel 2:3 Kennisgeving betogingen op openbare plaatsen

1. Degene die het voornemen heeft op een openbare plaats een betoging te houden, waaronder begrepen een samenkomst als bedoeld in artikel 3, eerste lid van de Wet openbare manifestaties, geeft daarvan vóór de openbare aankondiging en ten minste 72 uur voordat de betoging wordt gehouden, schriftelijk kennis aan de burgemeester.
2. De kennisgeving bevat:
 - a. naam en adres van degene die de betoging houdt;
 - b. het doel van de betoging;
 - c. de datum waarop de betoging wordt gehouden en het tijdstip van aanvang en van beëindiging;
 - d. de plaats en, voor zover van toepassing, de route en de plaats van beëindiging;
 - e. voor zover van toepassing, de wijze van samenstelling; en
 - f. maatregelen die degene die de betoging houdt zal treffen om een regelmatig verloop te bevorderen.
3. Degene die de kennisgeving doet ontvangt daarvan een bewijs waarin het tijdstip van de kennisgeving is vermeld.
4. Indien het tijdstip van de schriftelijke kennisgeving valt op een vrijdag na 12.00 uur, een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag, wordt de kennisgeving gedaan uiterlijk op de werkdag die aan de dag van dat tijdstip voorafgaat vóór 12.00 uur.
5. De burgemeester kan in bijzondere omstandigheden op verzoek een kennisgeving in behandeling nemen buiten deze termijn.

Artikel 2:4 Afwijking termijn

(Vervallen; opgenomen in artikel 2:3)

Artikel 2:5 Te verstrekken gegevens

(Vervallen; opgenomen in artikel 2:3)

AFDELING 3. VERSPREIDEN VAN GEDRUKTE STUKKEN

Artikel 2:6 Beperking aanbieden e.d. van geschreven of gedrukte stukken of afbeeldingen

[gereserveerd]

AFDELING 4. VERTONINGEN E.D. OP DE WEG

Artikel 2:7 Feest, muziek en wedstrijd e.d.

[gereserveerd]

Artikel 2:8 Dienstverlening

[gereserveerd]

Artikel 2:9 Straatartiest e.d.

[gereserveerd]

AFDELING 5. BRUIKBAARHEID EN AANZIEN VAN DE WEG

Artikel 2:10 A: Vergunning voor het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg of een openbare plaats in strijd met de publieke functie ervan

1. Het is verboden zonder vergunning van het college de weg of een weggedeelte of een openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.
2. Een vergunning bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd:
 - a. indien het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg of de openbare plaats, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of de openbare plaats of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg of de openbare plaats;
 - b. indien het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Artikel 2:10 B: Afbakeningsbepalingen en uitzonderingen

1. Het verbod in het eerste lid van het vorige artikel geldt niet voor:
 - a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
 - b. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:18;
 - c. reclameborden met een maximale afmeting van 1,5 m² voor niet-commerciële doeleinden in of op de grond en spandoeken op de daarvoor door het college aangewezen plaatsen;
 - d. uitstallingen, mits in overeenstemming met de geldende bepalingen voor uitstallingen;
 - e. bouwmaterialen, steigerwerken, storkokers of bouwketen, daaronder begrepen zaken en materialen in verband met genoemde voorwerpen, mits geplaatst op verharding en tot een maximum van 8 m² en een maximale duur van 10 dagen.
2. Het verbod in het eerste lid van het vorige artikel geldt tevens niet voor voorwerpen of stoffen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard.
3. Het verbod in het eerste lid van het vorige artikel geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of het Provinciaal wegenreglement.
4. De weigeringsgrond van het tweede lid, onder a, van het vorige artikel geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet.
5. De weigeringsgrond van het tweede lid, onder b, van het vorige artikel geldt niet voor bouwwerken;
6. De weigeringsgrond van het tweede lid, onder c, van het vorige artikel geldt niet voor zover in het geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2:10 C: Vrij te stellen categorieën

Het college kan in aanvulling op het bepaalde in artikel 2:10 B categorieën van voorwerpen aanwijzen waarvoor het verbod in het eerste lid van artikel A niet geldt.

Artikel 2:10 D: Beslistermijn en silencio positivo

Indien het college niet binnen de in artikel 1:2 genoemde termijn op de aanvraag als bedoeld in artikel 2:10 A heeft beslist wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

Artikel 2:11 (Omgevings)vergunning voor het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.
2. De vergunning wordt verleend:
 - a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit; of
 - b. door het college in de overige gevallen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing indien in opdracht van een bestuursorgaan of openbaar lichaam publieke taken worden verricht.
4. Het verbod is voorts niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het provinciaal wegenreglement, de waterschapskeur, de Telecommunicatiewet of de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren.
5. Op de vergunning bedoeld in het eerste lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 2:12 Maken van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning van het college:
 - a. een uitweg te maken naar de weg;
 - b. verandering te brengen aan een bestaande uitweg indien wordt voldaan aan het genoemde in artikel 2:12 A, lid 1 onder b;
 - c. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder weg verstaan wat artikel 1 van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder verstaat.
3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:
 - a. de bruikbaarheid van de weg;
 - b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
 - e. er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale Regeling uitwegen.
5. Het maken of veranderen van een uitweg wordt uitgevoerd door de gemeente.

Artikel 2:12 A Veranderen van een uitweg

1. Het is verboden een verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg indien:
 - a. degene die voornemens is verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg daarvan niet van tevoren met behulp van een door het college verstrekt formulier melding heeft gedaan aan het college, onder indiening van een situatieschets van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie;
 - b. de uitweg naar de weg na verbreding meer dan 4 meter breed wordt; of
 - c. het college het maken of veranderen van de uitweg heeft verboden.

2. Het college verbiedt het veranderen van de uitweg indien:
 - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.
3. De uitweg kan worden aangelegd indien niet binnen zes weken na ontvangst van de melding hebben beslist dat de gewenste uitweg wordt verboden.
4. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale Regeling uitwegen.
5. Het maken of veranderen van een uitweg wordt uitgevoerd door de gemeente.

AFDELING 6. VEILIGHEID OP DE WEG

Artikel 2:13 Veroorzaken van gladheid

[gereserveerd]

Artikel 2:14 Winkelwagentjes

1. Een winkelier die winkelwagentjes ter beschikking stelt is verplicht deze
 - a. te voorzien van de naam van het bedrijf of een ander herkenningsteken, en
 - b. terstond te verwijderen of te doen verwijderen uit de omgeving van dat bedrijf.
2. Het in het eerste lid onder b bepaalde is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer.

Artikel 2:15 Hinderlijke beplanting of gevaarlijk voorwerp

Het is verboden beplanting of een voorwerp aan te brengen of te hebben op zodanige wijze dat aan het wegverkeer het vrije uitzicht wordt belemmerd of dat er op andere wijze voor het wegverkeer hinder of gevaar ontstaat.

Artikel 2:16 Openen straatkolken e.d.

Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een straatkolk, rioolput, brandkraan of een andere afsluiting die behoort tot een openbare nutsvoorziening, te openen, onzichtbaar te maken of af te dekken.

Artikel 2:17 Kelderingen e.d.

1. Kelderingen en andere lager dan de aangrenzende weg gelegen betreedbare delen van een bouwwerk mogen geen gevaar voor de veiligheid van de weggebruikers opleveren.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 427, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 2:18 Rookverbod in bossen en natuurterreinen

[gereserveerd]

Artikel 2:19 Gevaarlijk of hinderlijk voorwerp

1. Het is verboden op, aan of boven het voor voetgangers of (brom)fietzers bestemde deel van de weg op enigerlei wijze prikkeldraad, schrikdraad of andere scherpe voorwerpen aan te brengen of te hebben hangen lager dan 2,2 meter boven dat gedeelte van de weg.
2. Het verbod geldt niet voor prikkeldraad, schrikdraad of andere scherpe voorwerpen, die op grotere afstand dan 0,25 m uit de uiterste boord van de weg, op van de weg af gerichte delen van een afscheiding zijn aangebracht.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 2:20 Vallende voorwerpen

[gereserveerd]

Artikel 2:21 Voorzieningen voor verkeer en verlichting

1. De rechthebbende op een bouwwerk is verplicht toe te laten dat op of aan dat bouwwerk voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Waterstaatswet 1900, de Ontheffingswet, of de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Artikel 2:22 Objecten onder hoogspanningslijn

1. Het is verboden binnen een afstand van zes meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen voorwerpen, opgaand houtgewas of andere objecten, die niet zijn aan te merken als bouwwerken, hoger dan twee meter te plaatsen of te hebben.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen indien de elektrische spanning van de bovengrondse hoogspanningslijn dat toelaat.
3. Het verbod is niet van toepassing op objecten die deel uitmaken van de hoogspanningslijn.
4. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:23 Veiligheid op het ijs

1. Het is verboden:
 - a. voor het publiek toegankelijke ijsvlakten te beschadigen, te verontreinigen, te versperren of het verkeer daarop op enige andere wijze te belemmeren of in gevaar te brengen;
 - b. bakens of andere voorwerpen ten behoeve van de veiligheid geplaatst op de onder a. bedoelde ijsvlakten te verplaatsen, weg te nemen, te beschadigen of op enige andere wijze het gebruik daarvan te vrijdelen of te belemmeren.
2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht of de provinciale vaarwegenverordening.

AFDELING 7. EVENEMENTEN

AFDELING 7. EVENEMENTEN

Artikel 2:24 Begripsbepalingen

1. In deze afdeling wordt onder evenement verstaan: elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
 - a. bioscoop- en theatervoorstellingen;
 - b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van deze verordening (snuffelmarkt);
 - c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
 - d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
 - e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
 - f. activiteiten als bedoeld in 2:39 van deze verordening.
2. Onder evenement wordt mede verstaan:
 - a. een herdenkingsplechtigheid;
 - b. een braderie;
 - c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van deze verordening, op de weg;
 - d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
3. a. Een evenement is vergunning- en meldingsvrij als:

- het niet plaatsvindt in het gebied waar het bestemmingsplan Centrum 2013 of Lange Wemen van kracht is;
 - het een eendaags evenement betreft;
 - het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 50 personen;
 - het plaatsvindt op maandag tot en met donderdag tussen 9.00 en 23.00 uur of op vrijdag en zaterdag tussen 9.00 en 00.00 uur, en op een zon- of feestdag tussen 13.00 en 23.00 uur;
 - er geen alcoholhoudende drank wordt verstrekt, anders dan aan de aanwezigen;
 - er geen kook- en/of bakactiviteiten worden verricht, tenzij dit op eigen terrein gebeurt;
 - er slechts één object (bijv. partytent of springkussen) met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² wordt geplaatst, dat tevens makkelijk verplaatsbaar is;
 - het niet plaatsvindt op de weg of anderszins een belemmering vormt voor het verkeer en de hulpdiensten;
 - er een organisator is.
- b. Een evenement is meldingsplichtig als:
- het een eendaags evenement betreft;
 - het aantal bezoekers hoger is dan 50, maar minder dan 250 personen;
 - het plaatsvindt op maandag tot en met donderdag tussen 9.00 en 23.00 uur of op vrijdag en zaterdag tussen 9.00 en 00.00 uur, en op een zon- of feestdag tussen 13.00 en 23.00 uur;
 - het niet plaatsvindt op de weg;
 - het geen extra politiecapaciteit vergt;
 - ten behoeve van het evenement maximaal 4 objecten (bijv. partytent of springkussen) worden geplaatst met maximale oppervlakte van 25 m² per object;
 - indien het evenement plaatsvindt in het gebied waar het bestemmingsplan Centrum 2013 of Lange Wemen van kracht is mogen er maximaal 2 objecten geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 25 m² per object
 - er een organisator is.
- c. Een evenement is vergunningplichtig als het niet een evenement is als bedoeld in dit lid onder a of b.
4. Onder organisator wordt verstaan: degene die het evenement organiseert en/of meldt en/of houder is van de daarvoor verleende evenementenvergunning.

Artikel 2:25 Evenementenvergunning

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een vergunningplichtig evenement te organiseren.
2. De aanvraag om een evenementenvergunning bevat ten minste:
 - a. een volledig ingevuld door de burgemeester vastgesteld (elektronisch) aanvraagformulier met bijlagen voor evenementen;
 - b. een volledig ingevuld door de burgemeester vastgesteld (elektronisch) aanvraagformulier met bijlagen en een calamiteitenplan voor evenementen met een verhoogd risico voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid en/of het woon-en leefklimaat..
3. Risicoverhogende feiten of omstandigheden waarvan pas na indiening van de aanvraag is gebleken, worden door de organisator onverwijld aan de burgemeester gemeld.
4. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op een wedstrijd op of aan de weg, voor zover in het onderwerp wordt voorzien door artikel 10 juncto artikel 148 van de Wegenverkeerswet 1994;

5. Op de vergunning bedoeld in het eerste lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:25 A Meldingsplichtig evenement

1. Het is verboden een meldingsplichtig evenement te organiseren zonder dat daarvan uiterlijk twee weken tevoren door de organisator melding is gedaan aan de burgemeester. vastgesteld (elektronisch beschikbaar gesteld) 'meldingsformulier evenementen'.
Het verbod een meldingsplichtig evenement te organiseren geldt óók in het geval de burgemeester vóór of tijdens het evenement oordeelt dat de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid, het woon-en leefklimaat en/of het belang van de bescherming van het milieu zich verzet tegen het organiseren daarvan.
2. De organisator van een evenement draagt er zorg voor dat:
 - a. omwonenden die niet aan het evenement deelnemen daarvan geen onevenredige hinder en/of overlast ondervinden;
 - b. hij tijdens het evenement te allen tijde mondeling, schriftelijk en/of per mobiele telefoon bereikbaar is voor het doorgeven en laten behandelen van klachten;
 - c. klagers serieus en vriendelijk te woord worden gestaan, klachten zo mogelijk direct in behandeling worden genomen en naar behoren worden afgehandeld;
 - d. direct omwonenden en andere belanghebbenden uiterlijk één week voordat het evenement plaatsvindt worden geïnformeerd over begin- en eindtijd, plaats en aard en omvang van het evenement, inclusief naam en telefoonnummer van de organisator.
 - e.

Artikel 2:25 C Beslistermijn

1. In afwijking van artikel 1:2 beslist de burgemeester binnen twaalf weken na de datum waarop de ontvankelijke aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2:25 is ontvangen.
2. De burgemeester kan zijn beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
De aanvrager van de vergunning wordt vóór de afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn schriftelijk in kennis gesteld van de verdaging.

Artikel 2:26 Ordeverstoring

Het is verboden bij een evenement de orde te verstoren.

AFDELING 8. TOEZICHT OP OPENBARE INRICHTINGEN

Artikel 2:27 Begripsbepalingen

1. In deze afdeling wordt verstaan onder:
 - a. openbare inrichting:
 1. een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis;
 2. elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijsen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt of bereid;
 - b. horeca 1: vorm van horeca die zich met name richt op het verstrekken van etenswaren of logies, waaraan het verstrekken van drank ondergeschikt is, zoals (café)restaurants of hotels.
 - c. horeca 1a: vorm van horeca die ondersteunend is aan de directe winkelomgeving gedurende de dag en avond, zoals lunchrooms, eetcafés en koffie- en tearooms;
 - d. horeca 2: vorm van horeca die zich met name richt op het verstrekken van dranken, zoals bar/cafés en discotheken;

- e. mengvorm: vorm van horeca waarbij de horecafunctie qua uitstraling en omzet ondergeschikt is aan de winkelfunctie en –bestemming, zoals koffiewinkels, banketbakker, chocolaterie of boekhandel;
- f. terras: een buiten de besloten ruimte van de openbare inrichting liggend deel daarvan waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden bereid of verstrekt.

Artikel 2:28 Exploitatie openbare inrichting

1. Vanaf een nader door de burgemeester te bepalen datum is het verboden een openbare inrichting te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.
2. De burgemeester weigert de vergunning als bedoeld in het eerste lid indien de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.
3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1:8 kan de burgemeester de vergunning als bedoeld in het eerste lid slechts geheel of gedeeltelijk weigeren indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- of leefsituatie in de omgeving van de openbare inrichting of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
4. De burgemeester kan nadere regels stellen ten aanzien van de vergunning als bedoeld in het eerste lid.
5. Geen vergunning is vereist voor een openbare inrichting die zich bevindt in
 - a. een winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet voor zover de activiteiten van de openbare inrichting een nevenactiviteit vormen van de winkelactiviteit;
 - b. een zorginstelling;
 - c. een museum; of
 - d. een bedrijfskantine of – restaurant.
 - e. andere naar aard en omvang vergelijkbare door de burgemeester aangewezen categorieën openbare inrichtingen.
6. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing op de vergunning bedoeld in het eerste lid.
7. Indien voor een openbare inrichting tevens een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet is vereist, houdt de burgemeester, in afwijking van artikel 1:2 APV, zijn beslissing aan totdat op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in de Drank- en Horecawet is beslist.
8. De burgemeester weigert de vergunning als bedoeld in het eerste lid indien en voor zover er een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet is vereist en deze geweigerd moet worden.

Artikel 2:29 Sluitingstijd

1. Het is de houder van een horecabedrijf dat:
 - a. uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik is bij een sportorganisatie of instelling, dan wel die direct of indirect in verbinding staat met een zodanige inrichting of de daarbij behorende terreinen, of
 - b. is gelegen op een kampeer- of caravanterrein, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 24.00 en 06.00 uur daaropvolgend.
2. Het is de houder van een horecabedrijf dat geheel of ten dele in gebruik is bij een jeugdorganisatie of -instelling dan wel een organisatie of instelling welke niet primair het uitoefenen van een horecabedrijf ten doel heeft verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 24.00 en 08.00 uur daaropvolgend.
3. Het is de houder van een horecabedrijf, niet zijnde een bedrijf als bedoeld in het eerste en tweede lid, en welk bedrijf is gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de rode omlijnning op bijlage 1:

- a. voor zover het betreft een mengvorm of horeca 1a, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 22.00 uur en 06.00 uur daaropvolgend;
 - b. voor zover het betreft horeca 1, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 04.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend, met dien verstande, dat voor zover het betreft een horecabedrijf dat wordt geëxploiteerd als automatiek, snackbar of qua inrichting en uitstraling vergelijkbare activiteit (döner, shoarma), het verboden is dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 06.30 uur en 09.00 uur daaropvolgend;
 - c. voor zover het betreft horeca 2, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 06.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend en aldaar bezoekers toe te laten na 04.00 uur (instaptijd).
4. Het is de houder van een horecabedrijf, niet zijnde een bedrijf als bedoeld in het eerste en tweede lid, en welk bedrijf is gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de blauwe omlijning op bijlage 1:
- a. voor zover het betreft een mengvorm of horeca 1a, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 22.00 uur en 06.00 uur daaropvolgend;
 - b. voor zover het betreft horeca 1, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 02.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend;
 - c. voor zover het betreft horeca 2, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 05.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend en aldaar bezoekers toe te laten na 04.00 uur (instaptijd);
 - d. voor zover het betreft een horecabedrijf dat ten tijde van de vaststelling van de Horecavisie Hengelo 2016 werd geëxploiteerd als discotheek en nog steeds als zodanig wordt geëxploiteerd, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 06.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend en aldaar bezoekers toe te laten na 04.00 uur (instaptijd).
5. Het is de houder van een horecabedrijf, niet zijnde een bedrijf als bedoeld in het eerste tot en met vierde lid, en welk bedrijf is gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de Marskant – Spoorstraat – Industrieplein – Parallelweg LS - Veloursstraat - Wolter ten Catestraat – Drienerstraat – Enschedesestraat – Wemenstraat – Oldenzaalsestraat – Deldenerstraat en dat wordt begrensd door de groene omlijning op bijlage 1 (= binnenring):
- a. voor zover het betreft een mengvorm of horeca 1a, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 22.00 uur en 06.00 uur daaropvolgend;
 - b. voor zover het betreft horeca 1, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 02.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend;
 - c. voor zover het betreft horeca 2, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 04.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend;
 - d. voor zover het betreft een horecabedrijf dat ten tijde van de vaststelling van de Horecavisie Hengelo 2016 werd geëxploiteerd als discotheek en nog steeds als zodanig wordt geëxploiteerd, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 06.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend en aldaar bezoekers toe te laten na 04.00 uur (instaptijd).
6. Het is de houder van een horecabedrijf, niet zijnde een bedrijf als bedoeld in het eerste en tweede lid, en welk bedrijf is gelegen buiten het in lid 5 aangegeven gebied (= buitenring):
- a. voor zover het betreft een mengvorm of horeca 1a, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben en aldaar bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 22.00 uur en 06.00 uur daaropvolgend;
 - b. voor zover het betreft horeca 1 of horeca 2, verboden dit voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers te laten verblijven tussen 02.00 uur en 09.00 uur daaropvolgend.

5. De burgemeester kan (per kalenderjaar) van de krachtens dit artikel geldende verboden voor één of meer horecabedrijven ontheffing verlenen.
6. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde en de woon- en leefomgeving de krachtens dit artikel geldende openingstijden voor één of meer horecabedrijven beperken.
7. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gebaseerde voorschriften.

Artikel 2:30 Afwijking sluitingstijd; tijdelijke sluiting

1. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde, de woon- en leefsituatie, veiligheid, zedelijkheid of gezondheid, of in geval van bijzondere omstandigheden, te zijner beoordeling, voor een of meer horecabedrijven, tijdelijk andere dan de krachtens artikel 2:29 geldende sluitingsuren vaststellen of tijdelijk sluiting bevelen.
2. Het is de houder van een horecabedrijf verboden deze voor het publiek geopend te hebben of daarin of aldaar publiek toe te laten of te laten verblijven op een tijdstip waarop het horecabedrijf, ingevolge een op grond van het voorgaande lid genomen besluit, gesloten dient te zijn.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 13b Opiumwet.

Artikel 2:31 Verboden gedragingen

Het is verboden in een openbare inrichting:

- a. de orde te verstoren;
- b. zich te bevinden na sluitingstijd of gedurende de tijd dat de inrichting gesloten dient te zijn op grond van een besluit krachtens artikel 2:30, eerste lid;
- c. op het terras spijzen of dranken te verstrekken aan personen die geen gebruik maken van het terras.

Artikel 2:32 Handel binnen openbare inrichtingen

1. In dit artikel wordt onder handelaar verstaan: de handelaar als bedoeld in artikel 1 van de algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 437, eerste lid, van het Wetboek van Strafrecht.
2. De exploitant van een openbare inrichting staat niet toe dat een handelaar of een voor hem handelend persoon in die inrichting enig voorwerp verwerft, verkoopt of op enige andere wijze overdraagt.

Artikel 2:33 Ordeverstoring

Het is verboden in een horecabedrijf de orde te verstoren.

Artikel 2:34 Het college als bevoegd bestuursorgaan

Indien een openbare inrichting geen voor het publiek openstaand gebouw of bijbehorend erf is in de zin van artikel 174 van de Gemeentewet, treedt het college bij de toepassing van artikel 2:28 tot en met 2:30 op als bevoegd bestuursorgaan.

AFDELING 8A. BIJZONDERE BEPALINGEN OVER HORECABEDRIJVEN ALS BEDOELD IN DE DRANK- EN HORECAWET

Artikel 2:34a Begripsbepalingen

1. Voor de toepassing van het bepaalde in deze afdeling wordt verstaan onder:
 - a. de wet: Drank- en Horecawet;
 - b. vergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 3 van de wet.

2. Voor de toepassing van het bepaalde in deze afdeling wordt onder de overige begrippen in deze verordening verstaan hetgeen de wet daaronder verstaat.

Artikel 2:34b Bij het doen van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 van de Drank- en Horecawet alsmede het verlof als bedoeld in artikel 2:34j van deze verordening kan om de volgende stukken worden gevraagd:

- Het huishoudelijk reglement van die ondernemer
- Een kopie van het bestuursreglement
- De exacte afmetingen van de horecalokaliteit en eventueel de terrassen die daarbij horen. Uit de afmetingen dient te blijken dat wordt voldaan aan de dan geldende inrichtingseisen.
- Kopie gebruiksvergunning
- Akoestisch rapport
- Een opgave van de leeftijd van bezoekers waarop de inrichting zich richt
- Een opgave van de frequentie van de in de inrichting gehouden bijeenkomsten van persoonlijke aard
- Een tekening op schaal van 1:100 van de inrichting waarop de betreffende lokaliteiten zijn aangegeven (bijvoorbeeld een bouwtekening)
- Ingevuld Bibob- formulier met relevante bijlagen

Artikel 2:34c Per aanvraag zal worden bekeken of er aanvullende gegevens dienen te worden overlegd. De aanvrager zal, indien bij de aanvraag stukken ontbreken, een redelijk termijn, met een maximum van 6 weken krijgen om de aanvullende gegevens te overleggen.

Artikel 2:34d Indeling paracommerciële rechtspersonen

Paracommerciële rechtspersonen worden onderverdeeld naar aard, te weten:

- a. Paracommerciële rechtspersonen die zich richten op activiteiten van sportieve aard;
- b. Paracommerciële rechtspersonen die zich richten op activiteiten van sociale interactie;
- c. Overige paracommerciële rechtspersonen.

Artikel 2:34e Schenktijden paracommerciële rechtspersonen

1. Een paracommercieel rechtspersoon die zich richt op het organiseren van activiteiten van sportieve aard, is het alleen toegestaan om alcoholhoudende drank te verstrekken gedurende één uur voor, tijdens en tot één uur na de activiteit van de paracommerciële rechtspersoon, mits die activiteit behoort tot de statutaire doelstelling van de paracommerciële rechtspersoon. Het is in ieder geval verboden alcoholhoudende drank te verstrekken buiten de volgende tijden:

- Maandag tot en met vrijdag van 17.00 en tot 23.00 uur en;
- Zaterdag en zondag van 11.00 uur tot 19.00 uur.

2. Voor zover er bij paracommerciële rechtspersonen als bedoeld in het eerste lid verenigingsactiviteiten of wedstrijdactiviteiten plaatsvinden die eindigen tijdens het laatste uur vóór het verlopen of na afloop van de in dat lid genoemde schenktijden, is het deze paracommerciële rechtspersoon toegestaan, in aanvulling op de schenktijden genoemd in dat lid, alcoholhoudende drank te verstrekken tot één uur na beëindiging van deze activiteiten, onverminderd het bepaalde ten aanzien van de sluitingstijd.

3. Paracommerciële rechtspersonen die zich richten op activiteiten van sociale interactie kunnen alcoholhoudende drank uitsluitend verstrekken vanaf één uur voor de aanvang en tot uiterlijk één uur na afloop van een activiteit die wordt uitgeoefend in verband met de statutaire doelen van de rechtspersoon, onverminderd het bepaalde ten aanzien van de sluitingstijd.

4. Overige paracommerciële rechtspersonen kunnen alcoholhoudende drank uitsluitend verstrekken vanaf één uur voor de aanvang en tot uiterlijk één uur na afloop van een activiteit die wordt uitgeoefend in verband met de statutaire doelen van de rechtspersoon, onverminderd het bepaalde ten aanzien van de sluitingstijd.

Artikel 2:34f Bijeenkomsten bij paracommerciële rechtspersonen

1. Het is paracommerciële rechtspersonen verboden om alcoholhoudende drank te verstrekken tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard;
2. Het is paracommerciële rechtspersonen verboden om alcoholhoudende drank te verstrekken tijdens bijeenkomsten die gericht zijn op personen die niet of niet rechtstreeks bij de activiteiten van de desbetreffende rechtspersoon betrokken zijn;
3. Het is paracommerciële rechtspersonen verboden om de mogelijkheid tot het houden van bijeenkomsten als bedoeld onder het eerste en tweede lid openlijk aan te prijzen.

Artikel 2:34g Prijsacties horeca

Ter bescherming van de volksgezondheid en in het belang van de openbare orde is het verboden bedrijfsmatig of anders dan om niet alcoholhoudende dranken te verstrekken voor gebruik ter plaatse tegen een prijs die lager is dan 60% van de prijs die in de betreffende horecalokaliteit of op het betreffende terras gewoonlijk wordt gevraagd.

Artikel 2:34h Verbod op verstrekken van sterke drank

Het is verboden sterk alcoholhoudende dranken te verstrekken in de onderstaande inrichtingen:

- a. Een inrichting waarin, of in een onderdeel waarvan, uitsluitend of in hoofdzaak geringe etenswaren, zoals belegde broodjes, patates frites en kroketten worden verkocht;
- b. Waarin uitsluitend of in hoofdzaak onderwijs wordt gegeven;
- c. Die, of waarvan een onderdeel, uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik is bij jeugdorganisaties of jeugdinstellingen;
- d. Die, of waarvan een onderdeel, uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik is bij sportorganisaties of sportinstellingen
- e. Die of waarvan een onderdeel in gebruik is als wachtruimte voor passagiers van een openbaar vervoerbedrijf
- f. Die gelegen is op het strand, een kampeer- of caravanterrein.

Artikel 2:34i Zwak alcholisch drank

Het is verboden in een horecalokaliteit als bedoeld in artikel 2:34h, bedrijfsmatig of anders dan om niet zwakalcoholhoudende drank te verstrekken gedurende de tijd dat deze inrichting wordt gebruikt ten behoeve van activiteiten, die geheel of in belangrijke mate gericht zijn op personen die de leeftijd van 16 jaar nog niet hebben bereikt.

Artikel 2:34j Het verstrekken van alcoholvrije drank (alcoholvrij verlof)

1. Het is verboden zonder verlof van het bevoegd gezag in een besloten ruimte bedrijfsmatig of anders dan om niet, al dan niet - mede - door middel van een automaat, alcoholvrije drank voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatsen te verstrekken.
2. Dit verbod geldt niet:
 - a. indien wordt gehandeld krachtens een vergunning ingevolge de Drank- en Horecawet
 - b. indien deze verstrekking geschiedt als dienstverlening van bijkomstige aard aan personen die in die besloten ruimte vertoeven anders dan voor het gebruiken van consumpties;
- c. voor legerplaatsen en aan het militair gezag onderworpen lokaliteiten;
- d. voor middelen van vervoer tijdens hun gebruik als zodanig.
3. Het verlof geldt uitsluitend voor een of meer in het verlof vermelde lokaliteiten
4. Bij overlijden van een verlofhouder kan het verlofbedrijf door of namens één van zijn rechtsopvolgers worden voortgezet tot een maand na het overlijden of, indien binnen die termijn ter zake een nieuw verlof is aangevraagd, tot het tijdstip waarop op deze aanvraag onherroepelijk is beslist.
5. Voor het verkrijgen van een verlof moeten de in de aanvraag genoemde leidinggevende(n) de leeftijd van 21 jaar hebben bereikt en voldoen aan de eisen die bij of krachtens artikel 8, lid 2, aanhef en sub a en b van de wet, worden gesteld aan leidinggevende(n)

Artikel 2:34k Aanvraag alcoholvrij verlof

1. Het verlof wordt schriftelijk aangevraagd bij het bevoegd gezag.
2. Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
3. Een verlof kan voorwaardelijk worden verleend; aan een verlof kunnen voorschriften worden verbonden.
4. Een verlof vervalt, indien de inrichting waarvoor het verlof geldt, sluit of overgaat in andere handen.

Artikel 2:34l Weigering verlof

Het bevoegd gezag weigert de aanvraag indien

- a. indien niet wordt voldaan aan de in artikel 2:43j onder 5 gestelde eisen;
- b. indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de feitelijke toestand niet met de in de aanvraag vermelde toestand in overeenstemming zal zijn;
- indien aannemelijk is dat het woon-, leef- of winkelklimaat in negatieve zin beïnvloed zal worden door de activiteiten die plaatsvinden binnen de besloten ruimte;
- c. indien aannemelijk is dat zich de in het artikel 2:34m bedoelde gevallen voordoen.
- d. Een vergunning kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 2:34m Intrekken verlof

Het bevoegd gezag trekt het verlof in, indien:

- a. niet langer wordt voldaan aan de in artikel 2:34j onder 5 gestelde eisen;
- b. gedurende een jaar, anders dan wegens overmacht, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van het verlof;
- c. indien het woon-, leef- en winkelklimaat in negatieve zin beïnvloed wordt door de activiteiten die plaatsvinden binnen de besloten ruimte;
- d. zich in het betrokken horecalokaleiteit feiten hebben voorgedaan, die de vrees wettigen dat het van kracht blijven van het verlof gevaar zou opleveren voor de openbare orde, veiligheid of zedelijkheid;
- e. een niet daarin genoemd persoon, anders dan ter opvolging van de daarin vermelde leidinggevende(n), leidinggevende is geworden in de desbetreffende horecalokaleiteit.
- f. het bevoegd gezag kan het verlof intrekken, indien niet langer wordt voldaan aan de krachtens artikel 2:34k lid 3 gestelde voorschriften.
- g. er sprake is van het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Voordat daaraan toepassing wordt gegeven, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van voornoemde wet, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd

AFDELING 9. TOEZICHT OP INRICHTINGEN TOT HET VERSCHAFFEN VAN NACHTVERBLIJF

Artikel 2:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder inrichting: elke al dan niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft.

Artikel 2:36 Kennisgeving exploitatie

Degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, is verplicht binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester.

Artikel 2:37 Nachtregister [gereserveerd]

Artikel 2:38 Verschaffing gegevens nachtregister

Degene die in een inrichting nachtverblijf houdt of de kampeerder is verplicht de exploitant of feitelijk leidinggevende van die inrichting volledig en naar waarheid naam, woonplaatsdag van aankomst en de dag van vertrek te verstrekken.

AFDELING 10. TOEZICHT OP SPEELGELEGENHEDEN

Artikel 2:39 Speelgelegenheden

1. In dit artikel wordt onder speelgelegenheid verstaan: een voor het publiek toegankelijke gelegenheid waar bedrijfsmatig of in een omvang alsof deze bedrijfsmatig is de mogelijkheid wordt geboden enig spel te beoefenen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren.
2. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een speelgelegenheid te exploiteren of te doen exploiteren. Het verbod is niet van toepassing op:
 - a. speelautomatenhallen waarvoor op grond van artikel 30c, eerste lid, onder b, van de Wet op de Kansspelen vergunning is verleend;
 - b. speelgelegenheden waarvoor de minister van Veiligheid en Justitie of de Kamer van Koophandel bevoegd is vergunning te verlenen; en
 - c. speelgelegenheden waar de mogelijkheid wordt geboden om het kleine kansspel als bedoeld in artikel 7c van de Wet op de kansspelen te beoefenen, of te spelen op speelautomaten als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen, of de handeling als in artikel I, onder a, van de Wet op de kansspelen te verrichten.
3. De burgemeester weigert de vergunning:
 - a. indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van de speelgelegenheid of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig worden beïnvloed door de exploitatie van de speelgelegenheid; of
 - b. indien de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met een geldend bestemmingsplan.
4. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:40 Kansspelautomaten [gereserveerd]

AFDELING 11. MAATREGELEN TEGEN OVERLAST EN BALDADIGHEID

Artikel 2:41 Betreden gesloten woning of lokaal

1. Het is verboden een krachtens artikel 174a van de Gemeentewet gesloten woning, een niet voor publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf te betreden.
2. Het is verboden een krachtens artikel 13b van de Opiumwet gesloten woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal, een bij die woning of dat lokaal behorend erf, een voor het publiek toegankelijk lokaal of bij dat lokaal behorend erf te betreden.
3. Deze verboden zijn niet van toepassing op personen wier aanwezigheid in de woning of het lokaal wegens dringende redenen noodzakelijk is.

Artikel 2:42 Plakken en kladden

1. Het is verboden een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is te bekrassen of te bekladden.
2. Het is verboden zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende op een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is:

- a. een aanplakbiljet of ander geschrift, afbeelding of aanduiding aan te plakken, te doen aanplakken, op andere wijze aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - b. met kalk, teer of een kleur of verfstof een afbeelding, letter, cijfer of teken aan te brengen of te doen aanbrengen.
3. Het verbod in het tweede lid is niet van toepassing indien gehandeld wordt krachtens wettelijk voorschrift.
4. Het college kan aanplakborden aanwijzen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen.
5. Het is verboden de aanplakborden te gebruiken voor het aanbrengen van handelsreclame.
6. Het college kan nadere regels stellen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen, die geen betrekking mogen hebben op de inhoud van de meningsuitingen en bekendmakingen.
7. De houder van de schriftelijke toestemming is verplicht die aan een toezichthouder op diens eerste vordering terstond ter inzage af te geven.

Artikel 2:43 Vervoer plakgereedschap e.d.

1. Het is verboden op de weg of openbaar water enig aanplakbiljet, aanplakdoek, kalk, teer, kleur of verfstof of vergereedschap te vervoeren of bij zich te hebben.
2. Dit verbod is niet van toepassing, indien de genoemde materialen of gereedschappen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd voor handelingen als verboden in artikel 2:42.

Artikel 2:44 Vervoer inbrekerswerktuigen

1. Het is verboden op een openbare plaats inbrekerswerktuigen te vervoeren of bij zich te hebben.
2. Dit verbod is niet van toepassing indien de bedoelde werktuigen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd om zich onrechtmatig de toegang tot een gebouw of erf te verschaffen, onrechtmatig sluitingen te openen of te verbreken, diefstal door middel van braak te vergemakkelijken of het maken van sporen te voorkomen.

Artikel 2:45 Betreden van plantsoenen e.d.

1. Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden zonder ontheffing van het college zich te bevinden in of op bij de gemeente in onderhoud zijnde parken, wandelplaatsen, plantsoenen, groenstroken of grasperken, buiten de daarin gelegen wegen of paden.
2. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:46 Rijden over bermen e.d.

1. Het is verboden met voertuigen die niet voorzien zijn van rubberbanden te rijden over de berm, de glooiing of de zijkant van een weg, tenzij dit door de omstandigheden redelijkerwijs wordt vereist.
2. Dit verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de provinciale wegenverordening.

Artikel 2:47 Hinderlijk gedrag op openbare plaatsen

1. Het is verboden op een openbare plaats:
 - a. te klimmen of zich te bevinden op een beeld, monument, overkapping, constructie, openbare toiletgelegenheid, voertuig, hekheining of andere afsluiting, verkeersmeubilair of daarvoor niet bestemd straatmeubilair;
 - b. zich op te houden op een wijze die aan andere gebruikers of aan bewoners van nabij die openbare plaats gelegen woningen onnodig overlast of hinder berokkent.
2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 424, 426bis of 431 van het Wetboek van Strafrecht of artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.

2:47A Skaten

1. Onder skaten wordt in dit artikel verstaan: het zich voortbewegen op rolschaatsen, rollerskates, skates, skeelers, skateboards en vergelijkbare voorwerpen.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan wegen of weggedeelten aanwijzen, waar het skaten naar haar oordeel:
 - a. schade kan veroorzaken aan die plaatsen of aan de in de nabijheid van die plaatsen gelegen gebouwen of andere zaken en / of
 - b. voor de weggebruikers of voor de gebruikers van de in de nabijheid van die plaatsen gelegen gebouwen gevaarlijk of hinderlijk kan zijn.
3. Het is verboden om op de in lid 2 aangewezen plaatsen te skaten.

Artikel 2:48 Verboden drankgebruik

1. Het is voor personen die de leeftijd van achttien jaar hebben bereikt verboden op een openbare plaats alcoholhoudende drank te gebruiken of aangebroken flessen, blikjes en dergelijke met alcoholhoudende drank bij zich te hebben.
2. Het verbod is niet van toepassing op:
 - a. een terras dat behoort bij een horecabedrijf als bedoeld in artikel 1 van de Drank- en Horecawet; en
 - b. een andere plaats dan een horecabedrijf als bedoeld onder a, waarvoor een ontheffing geldt krachtens artikel 35 van de Drank en Horecawet.

Artikel 2:49 Verboden gedrag bij of in gebouwen

1. Het is verboden:
 - a. zich zonder redelijk doel in een portiek of poort op te houden;
 - b. zonder redelijk doel in, op of tegen een raamkozijn of een drempel van een gebouw te zitten of te liggen.
2. Het is aan anderen dan bewoners of gebruikers van een flatgebouw, appartementsgebouw of een soortgelijke meergezinswoning of van een gebouw dat voor publiek toegankelijk is, verboden zich zonder redelijk doel te bevinden in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte van dat gebouw.

Artikel 2:50 Hinderlijk gedrag in voor het publiek toegankelijke ruimten

Het is verboden zich zonder redelijk doel en op een voor anderen hinderlijke wijze op te houden in of op een voor het publiek toegankelijke ruimte, dan wel deze te verontreinigen of te gebruiken voor een ander doel dan waarvoor deze ruimte is bestemd. Onder deze ruimten worden in elk geval begrepen: portalen, telefooncellen, wachtlokalen voor het openbaar vervoer, parkeergarages en rijwielstallingen.

Artikel 2:51 Neerzetten van fietsen e.d.

Het is verboden op een openbare plaats een fiets of een bromfiets te plaatsen of te laten staan tegen een raam, een raamkozijn, een deur, de gevel van een gebouw of in de ingang van een portiek indien:

- a. dit in strijd is met de uitdrukkelijk verklaarde wil van de gebruiker van dat gebouw of dat portiek; of
- b. daardoor die ingang versperd wordt.

Artikel 2:52 Overlast van fiets of bromfiets op markt en kermisterrein e.d.

Het is verboden op uren en plaatsen die door het college of de burgemeester zijn aangewezen, zich met een fiets of bromfiets te bevinden op een door het college of de burgemeester aangewezen terrein waar een markt, kermis, uitvoering, bijeenkomst of plechtigheid wordt gehouden die publiek trekt, mits dit verbod kenbaar is aan de bezoekers van het terrein.

Artikel 2:53 Bespieden van personen
[gereserveerd]

Artikel 2:54 Bewakingsapparatuur
[gereserveerd]

Artikel 2:55 Nodeloos alarmeren
[gereserveerd]

Artikel 2:56 Alarminstallaties
[gereserveerd]

Artikel 2:57 Loslopende honden

1. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen:
 - a. op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide of op een andere door het college aangewezen plaats;
 - b. binnen de bebouwde kom op de weg zonder dat die hond daadwerkelijk met een fysieke lijn of riem is aangelijnd;
 - c. buiten de bebouwde kom op een door het college aangewezen plaats indien de hond niet is aangelijnd, of
 - d. op de weg indien die hond niet is voorzien van een halsband of een ander identificatiemerk dat de eigenaar of houder duidelijk doet kennen.
2. Het college kan plaatsen aanwijzen waar het verbod in het eerste lid aanhef en onder b niet geldt.
3. De verboden in het eerste lid aanhef en onder a tot en met c zijn niet van toepassing op de eigenaar of houder van een hond:
 - a. die zich vanwege zijn handicap door een geleidehond of sociale hulphond laat begeleiden; of
 - b. die deze hond aantoonbaar gekwalificeerd opleidt tot geleidehond of sociale hulphond.

Artikel 2:58 Verontreiniging door honden

1. Degene die zich met een hond op een openbare plaats begeeft is verplicht ervoor te zorgen dat de uitwerpselen van die hond onmiddellijk worden verwijderd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de eigenaar of houder van een hond die zich vanwege zijn handicap door een geleidehond of sociale hulphond laat begeleiden.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op door het college aangewezen plaatsen.

Artikel 2:59 Gevaarlijke honden

1. Indien het college een hond in verband met zijn gedrag gevaarlijk of hinderlijk acht, kan het de eigenaar of houder van die hond een aanlijngebod of een aanlijn- en muilkorfgebod opleggen voor zover die hond verblijft of loopt op een openbare plaats of op het terrein van een ander.
2. Een aanlijngebod houdt in dat de eigenaar of houder verplicht is de hond aangelijnd te houden met een lijn met een lengte, gemeten van hand tot halsband, van ten hoogste 1,50 meter.
3. Een muilkorfgebod houdt in dat de eigenaar of houder verplicht is de hond voorzien te houden van een muilkorf die:
 - a. vervaardigd is van stevige kunststof, van stevig leer of van beide stoffen;
 - b. door middel van een stevige leren riem zodanig rond de hals is aangebracht dat verwijdering zonder toedoen van de mens niet mogelijk is; en

- c. zodanig is ingericht dat de hond niet kan bijten, dat de afgesloten ruimte binnen de korf een geringe opening van de bek toelaat en dat geen scherpe delen binnen de korf aanwezig zijn.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 2:57, eerste lid onder c, dient een hond als bedoeld in het eerste lid voorzien te zijn van een door de bevoegde minister op aanvraag verstrekt uniek identificatienummer door middel van een microchip die met een chipreader afleesbaar is.

Artikel 2:60 Houden of voeren van hinderlijke of schadelijke dieren

1. Het college kan buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsen aanwijzen waar het ter voorkoming of opheffing van overlast of schade aan de openbare gezondheid verboden is daarbij aangeduide dieren:
 - a. aanwezig te hebben;
 - b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college gestelde regels;
 - c. aanwezig te hebben in een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven; of
 - d. te voeren.
2. Het college kan de rechthebbende op een onroerende zaak gelegen binnen een plaats die krachtens het eerste lid is aangewezen, ontheffing verlenen van een of meer verboden bedoeld in het eerste lid.
3. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:60A Hinder door blaffende honden

1. Degene die de zorg heeft voor een hond, is verplicht te voorkomen dat deze voor een omwonende of overigens voor de omgeving hinder veroorzaakt.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor zover op de Wet Milieubeheer gebaseerde voorschriften van toepassing zijn.

Artikel 2:61A Nachtvissen

1. Het is verboden tussen twee uur na zonsondergang en één uur voor zonsopgang te vissen in de binnen de bebouwde kom gelegen, openbare wateren.
2. Het college kan openbare wateren aanwijzen waarvoor het verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen in het belang van het voorkomen en beperken van overlast.

Artikel 2:61 Wilde dieren

[gereserveerd]

Artikel 2:62 Loslopend vee

[gereserveerd]

Artikel 2:63 Duiven

[gereserveerd]

Artikel 2:64 Bijen

[gereserveerd]

Artikel 2:65 Bedelarij

Het is verboden in door het college aangewezen gebieden op of aan de weg of in een voor het publiek toegankelijk gebouw te bedelen om geld of andere zaken.

AFDELING 12. BEPALINGEN TER BESTRIJDING VAN HELING VAN GOEDEREN

Artikel 2:66 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder handelaar: een handelaar als bedoeld in artikel 1 van de algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 437, eerste lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 2:67 Verplichtingen met betrekking tot het verkoopregister

1. De handelaar is verplicht in het Digitaal Opkopers Register (DOR) aantekening te houden van alle gebruikte of ongeregelde goederen die hij verkoopt of op andere wijze overdraagt en daarin onverwijld op te nemen:
 - a. het volgnummer van de aantekening met betrekking tot het goed;
 - b. de datum van verkoop of overdracht van het goed;
 - c. een omschrijving van het goed, daaronder begrepen - voor zover dat mogelijk is - soort, merk en nummer van het goed;
 - d. de verkoopprijs of andere voorwaarden voor overdracht van het goed; en
 - e. de naam en het adres van degene die het goed heeft verkregen.
2. De burgemeester kan vrijstelling verlenen van deze verplichtingen.
3. Op de vrijstelling is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 2:68 Voorschriften als bedoeld in artikel 437 van het Wetboek van Strafrecht

De handelaar of een voor hem handelend persoon is verplicht:

- a. de burgemeester binnen drie dagen schriftelijk in kennis te stellen:
 1. dat hij het beroep van handelaar uitoefent met vermelding van zijn woonadres en het adres van de bij zijn onderneming behorende vestiging;
 2. van een verandering van de onder a, sub 1, bedoelde adressen;
 3. dat hij het beroep van handelaar niet langer uitoefent;
 4. dat hij enig goed kan verkrijgen dat redelijkerwijs van een misdrijf afkomstig is of voor de rechthebbende verloren is gegaan;
- b. de burgemeester op eerste aanvraag zijn administratie of register ter inzage te geven;
- c. aan de hoofdingang van elke vestiging een kenteken te hebben waarop zijn naam en de aard van de onderneming duidelijk zichtbaar zijn;
- d. een door opkoop verkregen goed gedurende de eerste vijf dagen in bewaring te houden in de staat waarin het goed verkregen is.

Artikel 2:69 Vervreemding van door opkoop verkregen goederen

[gereserveerd]

Artikel 2:70 Handel in horecabedrijven

[Dit artikel is verplaatst naar afdeling 8 (Toezicht op openbare inrichtingen) onder artikel 2:32]

AFDELING 13. VUURWERK

Artikel 2:71 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder consumentenvuurwerk: hetgeen daaronder wordt verstaan in het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (Vuurwerkbesluit).

Artikel 2:72 Ter beschikking stellen van consumentenvuurwerk tijdens de verkoopdagen.

1. Het is verboden in de uitoefening van een bedrijf of nevenbedrijf consumentenvuurwerk ter beschikking te stellen dan wel voor het ter beschikking stellen aanwezig te houden, zonder een vergunning van het college.

2. Op de vergunningaanvraag bedoeld in het eerste lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:73 Gebruik van consumentenvuurwerk tijdens de jaarwisseling

1. Het is verboden consumentenvuurwerk te gebruiken op een door het college in het belang van de voorkoming van gevaar, schade of overlast aangewezen plaats.
2. Het is verboden consumentenvuurwerk op een openbare plaats te gebruiken als dat gevaar, schade of overlast kan veroorzaken.
3. De verboden bedoeld in het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1, van het Wetboek van Strafrecht.

AFDELING 13A. CARBIDSCHIETEN

Artikel 2:74 Begripsomschrijvingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. bus: een al dan niet originele melkbus, of een andere bus van staal of ijzer, een container, een opslagvat, een buis of een ander daarmee gelijk te stellen voorwerp;
- b. carbidschieten: het in een bus op explosieve wijze verbranden van acetylene gas afkomstig van een reactie tussen carbid (calciumacetylide) en water of van een gasmengsel met vergelijkbare eigenschappen.

Artikel 2:75 Verbod carbidschieten

Carbidschieten in de open lucht is verboden.

Artikel 2:76 Vrijstelling verbod

1. Het verbod gesteld in artikel 2:75 geldt niet indien carbidschieten plaatsvindt op 31 december tussen 10.00 en 24.00 uur en op 1 januari tussen 00.00 en 02.00 uur, mits:
 - a. daarbij gebruik wordt gemaakt van een bus met een inhoud van ten hoogste 1 liter;
 - b. daarbij geen handelingen worden verricht of nagelaten waarvan degene die het carbidschieten verricht weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat daardoor gevaar, schade of hinder kan optreden voor personen of voor de omgeving;
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, geldt het verbod gesteld in artikel 2:75 eveneens niet indien carbidschieten plaatsvindt op 31 december tussen 10.00 en 24.00 uur en op 1 januari tussen 00.00 en 02.00 uur buiten de bebouwde kom, mits:
 - a. daarbij gebruik wordt gemaakt van een bus met een inhoud van ten hoogste 30 liter;
 - b. daarbij geen handelingen worden verricht of nagelaten waarvan degene die het carbidschieten verricht weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat daardoor gevaar, schade of hinder kan optreden voor personen of voor de omgeving;
 - c. degene die het carbidschieten verricht, een schriftelijke toestemming daartoe kan overleggen van de eigenaar van het terrein van waaraf wordt geschoten;
 - d. de plaats op het terrein van waaraf wordt geschoten is gelegen:
 - 1 op een afstand van ten minste 75 meter van woonbebouwing;
 - 2 op een afstand van ten minste 150 meter van inrichtingen voor de intramurale zorg;
 - 3 op een afstand van ten minste 150 meter van in gebruik zijnde voorzieningen voor het houden van dieren;
 - 4 op een afstand van ten minste 500 meter van een vogelbeschermingsgebied;
 - e. wordt geschoten in een richting welke tegengesteld is aan de richting waarin de dichtstbijzijnde woonbebouwing is gelegen;
 - f. het vrijschootsveld ten minste 75 meter is en hierin geen verharde openbare wegen of paden liggen;
 - g. er geen busdeksels of andere gevaarzettende voorwerpen worden weggeschoten;
 - h. het gebruik van (voet)ballen of andere afsluitingen zodanig is dat daardoor geen schade aan mens, dier of goed kan worden veroorzaakt;

- i. het terrein van waaraf wordt geschoten is afgezet met linten of ander vergelijkbaar materiaal;
- j. binnen een cirkel met een straal van 100 meter rond de plaats waar het carbidschieten plaatsvindt, in totaal niet meer dan zes bussen voor het carbidschieten worden gebruikt dan wel gebruiksklaar voor carbidschieten aanwezig worden gehouden;
- k. de bussen zodanig stevig in de bodem, in een frame of op andere wijze zijn verankerd, dat terugslag wordt voorkomen;
- l. het carbidschieten plaatsvindt door een persoon van ten minste 16 jaar oud die niet verkeert onder invloed van alcohol of andere psychotrope stoffen;
- m. teneinde de veiligheid van het publiek en de eigen veiligheid te waarborgen, toezicht op het carbidschieten wordt gehouden door ten minste één persoon van ten minste 18 jaar oud die niet verkeert onder invloed van alcohol of andere psychotrope stoffen;
- n. het terrein van waaraf wordt geschoten goed is verlicht indien het carbidschieten plaats vindt na zonsondergang.

Artikel 2:77 Bij zich hebben van carbid

1. Het is verboden op of aan de weg carbid bij zich te hebben op andere dagen dan op 31 december tussen 10.00 en 24.00 uur en op 1 januari tussen 00.00 en 02.00 uur.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op degenen aan wie carbid is afgeleverd, gedurende de tijd die nodig is om thuis te komen, noch op degene die aannemelijk maakt dat hij het carbid nodig heeft in de uitoefening van beroep of bedrijf.

Artikel 2:78 Aanwijzing gebieden zonder vrijstelling

Het bevoegd bestuursorgaan kan ter voorkoming van gevaar, schade of overlast of in het belang van de natuurbescherming, een of meer gedeelten van de gemeente of een of meer bepaalde plaatsen aanwijzen waar het gestelde in artikel 2:76 niet van toepassing is.

Artikel 2:79 Ontheffing

Het bevoegde bestuursorgaan kan ontheffing verlenen van het in het artikel 2:75 gestelde verbod.

Artikel 2:80 Toepasselijkheid

Deze afdeling is niet van toepassing voor zover de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet wapens en munitie, de Wet milieugevaarlijke stoffen, de Wet vervoer gevaarlijke stoffen of het Wetboek van Strafrecht van toepassing is.

AFDELING 14. DRUGSOVERLAST

Artikel 2:81 Drugshandel op straat

Onverminderd het bepaalde in de Opiumwet is het verboden zich op een openbare plaats op te houden met het kennelijke doel om middelen als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet, of daarop gelijkende waar, al dan niet tegen betaling, af te leveren, aan te bieden of te verwerven, daarbij behulpzaam te zijn of daarin te bemiddelen.

AFDELING 15 BESTUURLIJKE OPHOUDING, VEILIGHEIDSRISICOGEBIEDEN EN CAMERATOEZICHT OP OPENBARE PLAATSEN

Artikel 2:82 Bestuurlijke ophouding

De burgemeester is bevoegd overeenkomstig artikel 154a van de Gemeentewet te besluiten tot het tijdelijk doen ophouden van door hem aangewezen groepen van personen op een door hem aangewezen plaats indien deze personen het bepaalde in artikel 2:10, 2:11, 2:16, 2:47, 2:47 A, 2:48, 2:49, 2:50 of 5:34 van de Algemene plaatselijke verordening groepsgewijs niet naleven.

Artikel 2:83 Veiligheidsrisicogebieden

De burgemeester is bevoegd overeenkomstig artikel 151b van de Gemeentewet bij verstoring van de openbare orde door de aanwezigheid van wapens, dan wel bij ernstige vrees voor het ontstaan daarvan, een gebied, met inbegrip van de daarin gelegen voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven, aan te wijzen als veiligheidsrisicogebied.

Artikel 2:84 Cameratoezicht op openbare plaatsen

1. De burgemeester is bevoegd overeenkomstig artikel 151c van de Gemeentewet te besluiten tot plaatsing van vaste camera's voor een bepaalde duur ten behoeve van het toezicht op een openbare plaats.
2. De burgemeester heeft die bevoegdheid eveneens ten aanzien van de door de gemeenteraad aan te wijzen of aangewezen plaatsen die voor het publiek toegankelijk zijn.

HOOFDSTUK 3. SEKSINRICHTINGEN, SEKSWINKELS, STRAATPROSTITUTIE E.D.

AFDELING 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 3:1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- b. prostituee: degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- c. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- d. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- e. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
- f. exploitant: de natuurlijke persoon of personen of rechtspersoon of rechtspersonen die een seksinrichting of escortbedrijf exploiteert, dan wel exploiteren en de tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of rechtspersonen bevoegde natuurlijke persoon of personen;
- g. beheerder: de natuurlijke persoon of personen die de onmiddellijke feitelijke leiding uitoefent, dan wel uitoefenen in een seksinrichting of escortbedrijf;
- h. bezoeker: degene die aanwezig is in een seksinrichting, met uitzondering van:
 1. de exploitant;
 2. de beheerder;
 3. de prostituee;
 4. het personeel dat in de seksinrichting werkzaam is;
 5. toezichthouders die zijn aangewezen op grond van artikel 6.2 van deze verordening;
 6. andere personen wier aanwezigheid in de seksinrichting wegens dringende redenen noodzakelijk is.

Artikel 3:2 Bevoegd bestuursorgaan

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bevoegd bestuursorgaan: het college of, voor zover het betreft voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet, de burgemeester.

Artikel 3:3 Nadere regels

Met het oog op de openbare orde en de belangen genoemd in artikel 3:13, tweede lid kan het college nadere regels stellen met betrekking tot de uitoefening van de bevoegdheden bedoeld in dit hoofdstuk.

AFDELING 2. SEKSINRICHTINGEN, STRAATPROSTITUTIE, SEKSWINKELS EN DERGELIJKE

Artikel 3:4 Saksinrichtingen

1. Het is verboden een seksinrichting of escortbedrijf te exploiteren of te wijzigen zonder vergunning van het bevoegd bestuursorgaan.
2. De vergunning wordt verleend voor een periode van drie jaar.
3. Het bevoegd orgaan kan het aantal te verlenen vergunningen aan een maximum verbinden.
4. Bij de aanvraag om vergunning en in de vergunning wordt in ieder geval overgelegd respectievelijk vermeld:
 - a. de persoonsgegevens van de exploitant;
 - b. de persoonsgegevens van de beheerder;
 - c. de aard van de seksinrichting of het escortbedrijf;
 - d. de plaatselijke en kadastrale ligging van de inrichting door middel van een situatietekening met een schaal van tenminste 1:1000;
 - e. een plattegrond van de seksinrichting door middel van een tekening met een schaal van tenminste 1:100
 - f. een bewijs van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel;
 - g. een bewijs waaruit blijkt dat de exploitant gerechtigd is tot het gebruik van de ruimte bestemd voor de seksinrichting;
 - h. een ingevuld Bibob-formulier met bijlagen.

Artikel 3:5 Gedragseisen exploitant en beheerder

1. De exploitant en de beheerder:
 - a. staan niet onder curatele en zijn niet ontzet uit de ouderlijke macht of de voogdij;
 - b. zijn niet in enig opzicht van slecht levensgedrag; en
 - c. hebben de leeftijd van eenentwintig jaar bereikt.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, zijn de exploitant en de beheerder niet:
 - a. met toepassing van de artikel 37 van het Wetboek van Strafrecht in een psychiatrisch ziekenhuis geplaatst of met toepassing van artikel 37a van het Wetboek van Strafrecht ter beschikking gesteld;
 - b. binnen de laatste vijf jaar onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke vrijheidsstraf van zes maanden of meer door de rechter in Nederland, inclusief de drie openbare lichamen Bonaire, Saba en Sint-Eustatius, Aruba, Curaçao en Sint Maarten, dan wel door een andere rechter wegens een misdrijf waarvoor naar Nederlands recht een bevel tot voorlopige hechtenis ingevolge artikel 67, eerste lid van het Wetboek van Strafvordering is toegelaten;
 - c. binnen de laatste vijf jaar bij ten minste twee rechterlijke uitspraken onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke geldboete van 500 euro of meer of tot een andere hoofdstraf als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder a van het Wetboek van Strafrecht, wegens dan wel mede wegens overtreding van:
 - bepalingen gesteld bij of krachtens de Drank- en Horecawet, de Opiumwet, de Vreemdelingenwet en de Wet arbeid vreemdelingen;

- de artikelen 137c tot en met 137g, 140, 240b, 242 tot en met 249, 252, 250a (oud), 273f, 300 tot en met 303, 416, 417, 417bis, 426, 429quater en 453 van het Wetboek van Strafrecht;
 - de artikelen 8 en 162, derde lid, alsmede artikel 6 juncto artikel 8 of juncto artikel 163 van de Wegenverkeerswet 1994;
 - de artikelen 1, onder a, b en d, 13, 14, 27 en 30b van de Wet op de Kansspelen;
 - de artikelen 2 en 3 van de Wet op de weerkorpsen;
 - de artikelen 54 en 55 van de Wet wapens en munitie.
3. Met een veroordeling als bedoeld in het tweede lid wordt gelijk gesteld:
- a. vrijwillige betaling van een geldsom als bedoeld in artikel 74, tweede lid onder a van het Wetboek van Strafrecht of artikel 76, derde lid onder a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, tenzij de geldsom minder dan 375 euro bedraagt;
 - b. een bevel tot tenuitvoerlegging van een voorwaardelijke straf.
4. De periode van vijf jaar, genoemd in het tweede lid, wordt:
- a. bij de weigering van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van beslissing op de aanvraag van de vergunning;
 - b. bij de intrekking van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van de intrekking van deze vergunning.
5. De exploitant of de beheerder zijn binnen de laatste vijf jaar geen exploitant of beheerder geweest van een seksinrichting of escortbedrijf die voor ten minste een maand door het bevoegde bestuursorgaan is gesloten, of waarvan de vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, is ingetrokken, tenzij aannemelijk is dat hem ter zake geen verwijt treft.

Artikel 3:6 Sluitingstijden

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben en daarin bezoekers toe te laten of te laten verblijven tussen 00:00 uur en 11:00 uur;
2. Het bevoegd bestuursorgaan kan voor een afzonderlijke seksinrichting andere sluitingstijden vaststellen.
3. Het is bezoekers van een seksinrichting verboden zich daarin te bevinden gedurende de tijd dat die seksinrichting krachtens het eerste lid of tweede lid, dan wel krachtens artikel 3:7, eerste lid, gesloten dient te zijn.
4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.

Artikel 3:7 Tijdelijke afwijking sluitingstijden; (tijdelijke) sluiting

1. Met het oog op de openbare orde en de belangen genoemd in artikel 3:13, tweede lid of in geval van strijdigheid met de bepalingen in dit hoofdstuk kan het bevoegd bestuursorgaan:
 - a. tijdelijk andere dan de krachtens artikel 3:6, eerste of tweede lid, geldende sluitingstijden vaststellen;
 - b. van een afzonderlijke seksinrichting al dan niet tijdelijk de gedeeltelijke of algehele sluiting bevelen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht maakt het bevoegd bestuursorgaan het besluit bedoeld in het eerste lid bekend op de voet van artikel 3:42, tweede lid.

Artikel 3:8 Aanwezigheid van en toezicht door exploitant en beheerder

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben, zonder dat exploitant of de beheerder bedoeld in artikel 3:4, tweede lid onder a of b in de seksinrichting aanwezig is.
2. De exploitant en de beheerder zien er voortdurend op toe dat in de seksinrichting:
 - a. geen strafbare feiten plaatsvinden, waaronder in ieder geval de feiten genoemd in de titels XIV (misdrijven tegen de zeden), XVIII (misdrijven tegen de persoonlijke vrijheid), XX (mishandeling), XXII (diefstal) en XXX (heling) van het Tweede Boek van het Wetboek van Strafrecht, in de Opiumwet en in de Wet wapens en munitie; en

- b. geen prostitutie wordt uitgeoefend door personen in strijd met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.

Artikel 3:9 Straatprostitutie

1. Het is verboden door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten te bewegen gebruik te maken van de diensten van een prostituee, uit te nodigen dan wel aan te lokken:
 - a. op of aan andere dan door het college aangewezen wegen of gebieden;
 - b. gedurende andere dan door het college vastgestelde tijden.
2. Met het oog op de naleving van het verbod bedoeld in het eerste lid, kan door politieambtenaren het bevel worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
3. Met het oog op de openbare orde en de belangen genoemd in artikel 3:13, tweede lid, kan door politieambtenaren aan personen die zich bevinden op de wegen of gebieden en gedurende de tijden bedoeld in het eerste lid, het bevel worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
4. De burgemeester kan met het oog op de openbare orde en de belangen genoemd in artikel 3:13, tweede lid, personen aan wie ten minste eenmaal een bevel is gegeven als bedoeld in het derde lid, verbieden zich gedurende bepaalde termijn, anders dan in een openbaar middel van vervoer, te bevinden op of aan de wegen of gebieden en op de tijden bedoeld in het eerste lid onder b.
5. De burgemeester beperkt het verbod bedoeld in het vierde lid indien dat in verband met de persoonlijke omstandigheden van betrokkene noodzakelijk is.

Artikel 3:10 Sekswinkels

Het is de rechthebbende op een onroerende zaak verboden daarin een sekswinkel te exploiteren in door het college in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving aangewezen gebieden of delen van de gemeente.

Artikel 3:11 Tentoonstellen, aanbieden en aanbrengen van erotisch-pornografische goederen, afbeeldingen en dergelijke

1. Het is de rechthebbende op een onroerende zaak verboden daarin of daarop goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen van erotisch-pornografische aard openlijk ten toon te stellen, aan te bieden of aan te brengen:
 - a. indien het bevoegd bestuursorgaan aan de rechthebbende heeft bekendgemaakt dat de wijze van tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen daarvan, de openbare orde of de woon- en leefomgeving in gevaar brengt;
 - b. anders dan overeenkomstig de door het bevoegd bestuursorgaan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving gestelde regels.
2. Het verbod bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op het tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen van goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, die dienen tot het openbaren van gedachten en gevoelens als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.

AFDELING 3. BESLISTERMIJN: WEIGERINGSGRONDEN

Artikel 3:12 Beslistermijn

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:2, eerste lid, beslist het bevoegd bestuursorgaan op de aanvraag om vergunning bedoeld in artikel 3.4, eerste lid, binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Het bevoegd bestuursorgaan kan zijn besluit voor ten hoogste twaalf weken verdagen.
3. Op de vergunningaanvraag is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 3:13 Weigeringsgronden

1. De vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, wordt geweigerd indien:
 - a. de exploitant of de beheerder niet voldoet aan de in artikel 3:5 gestelde eisen;
 - b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, voorbereidingsbesluit, stadsvernieuwingsplan of leefmilieuverordening; of
 - c. er aanwijzingen zijn dat in de seksinrichting of het escortbedrijf personen werkzaam zijn of zullen zijn in strijd met artikel 273f van het Wetboek van Strafrecht of met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.
2. Voor seksinrichtingen en in Nederland gevestigde escortbedrijven kan, onverminderd het bepaalde in artikel 1:8, de vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, worden geweigerd dan wel de aanwijzing of vaststelling bedoeld in artikel 3:9, eerste lid, achterwege gelaten, in het belang van:
 - a. het voorkomen of beperken van overlast;
 - b. het voorkomen of beperken van aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - c. de veiligheid van personen of goederen;
 - d. de verkeersvrijheid of -veiligheid;
 - e. de gezondheid of zedelijkheid; of
 - f. de arbeidsomstandigheden van de prostituee
 - g. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

AFDELING 4. BEËINDIGING EXPLOITATIE; WIJZIGING BEHEER

Artikel 3:14 Beëindiging exploitatie

1. De vergunning vervalt zodra de exploitant die overeenkomstig artikel 3:4 op de vergunning is vermeld, de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk heeft beëindigd.
2. Binnen een week na de feitelijke beëindiging van de exploitatie, geeft de exploitant daarvan schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.

Artikel 3:15 Wijziging beheer

1. Indien de beheerder het beheer van de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk beëindigt, geeft de exploitant daarvan binnen een week schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.
2. Het beheer kan worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder, indien het bevoegd bestuursorgaan op aanvraag van de exploitant besluit de verleende vergunning overeenkomstig de wijziging in het beheer te wijzigen. Het bepaalde in artikel 3:13, eerste lid, aanhef en onder a, is van overeenkomstige toepassing.
3. In afwachting van het besluit bedoeld in het tweede lid, kan het beheer worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder vanaf het moment waarop de exploitant een aanvraag als bedoeld in het tweede lid heeft ingediend, totdat over de aanvraag is besloten.

AFDELING 5. OVERGANGSBEPALING

Artikel 3:16 Overgangsbepaling

[gereserveerd]

HOOFDSTUK 4. BESCHERMING VAN HET MILIEU EN HET NATUURSCHOON EN ZORG VOOR HET UITERLIJK AANZIEN VAN DE GEMEENTE

AFDELING 1. GELUIDHINDER EN VERLICHTING

Artikel 4:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. Besluit: het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit;
- c. drijver van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft;
- d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden;
- e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen;
- f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als ander geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;
- g. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting;
- h. onversterkte muziek: muziek die niet elektronisch is versterkt.

Artikel 4:2 Aanwijzing collectieve festiviteiten

1. De geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit en artikel 4:5 van deze verordening gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
2. De voorwaarden met betrekking tot de verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht als bedoeld in het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste en tweede lid, kan het college bepalen dat de aanwijzing slechts geldt voor een deel van de gemeente.
4. Het college maakt de aanwijzing ten minste vier weken voor het begin van de collectieve festiviteit bekend.
5. Het college kan wanneer een collectieve festiviteit redelijkerwijs niet te voorzien was, een festiviteit terstond als collectieve festiviteit als bedoeld in het eerste lid aanwijzen.
6. Het college stelt in het gemeentelijk geluidbeleid voor dagen/festiviteiten als bedoeld in het eerste lid voorwaarden ter beperking van de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen.

Artikel 4:3 Kennisgeving incidentele festiviteiten

1. Het is een inrichting toegestaan om een door het college vast te stellen maximum aantal incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden waarbij de geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit en artikel 4:5 van deze verordening niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
2. Het is een inrichting toegestaan om tijdens een door het college vast te stellen maximum aantal incidentele festiviteiten per kalenderjaar de verlichting langer aan te houden ten behoeve van sportactiviteiten waarbij artikel 3.148, eerste lid van het Besluit niet van toepassing is, mits de houder van de inrichting ten minste tien werkdagen voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
3. Het college stelt een formulier vast voor het doen van een kennisgeving.

4. De kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan wanneer het formulier, volledig en naar waarheid ingevuld, tijdig is ingeleverd op de plaats op dat formulier vermeld.
5. De kennisgeving wordt tevens geacht te zijn gedaan wanneer het college op verzoek van de houder van een inrichting een incidentele festiviteit, die redelijkerwijs niet te voorzien was, terstond toestaat.
6. Het college stelt in het gemeentelijk geluidbeleid voor festiviteiten als bedoeld in het eerste lid voorwaarden ter beperking van de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen.

Artikel 4:4 Verboden incidentele festiviteiten [gereserveerd]

Artikel 4:5 Onversterkte muziek

Het college kan voor het ten gehore brengen van onversterkte muziek binnen inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2.18, eerste lid onder f en vijfde lid van het Besluit algemeen geldende regels en voorschriften stellen ter beperking van de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen.

Artikel 4:6 Overige geluidhinder

1. Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of van het Besluit op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
3. Het verbod van het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van openbare sport- en speelvoorzieningen en terreinen voor zover het betreft de uitoefening van sport- en speelactiviteiten.
4. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de Provinciale milieuverordening.
5. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

AFDELING 2. BODEM-, WEG- EN MILIEUVERONTREINIGING

Artikel 4:7 Straatvegen

Het is verboden op een door het college ten behoeve van de werkzaamheden van de gemeentelijke reinigingsdienst aangewezen weggedeelte, een voertuig te parkeren of enig ander voorwerp te laten staan gedurende een daarbij aangeduide tijdsperiode.

Artikel 4:8 Natuurlijke behoefte doen

Het is verboden binnen de bebouwde kom op een openbare plaats zijn natuurlijke behoefte te doen buiten daarvoor bestemde plaatsen.

Artikel 4:9 Toestand van sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen

Sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen mogen zich niet bevinden in een toestand die gevaar oplevert voor de veiligheid, nadeel voor de gezondheid of hinder voor de gebruikers van de gebouwen of voor anderen.

AFDELING 3. HET BEWAREN VAN HOUTOPSTANDEN

Artikel 4:10 Begripsbepalingen

[gereserveerd]

Artikel 4:11 Omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden
[gereserveerd]

Artikel 4:12 Vergunning van rechtswege
[gereserveerd]

AFDELING 4. MAATREGELEN TEGEN ONTSIERING EN STANKOVERLAST

Artikel 4:13 Opslag voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen enz.

1. In het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, kan het college plaatsen aanwijzen die buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de openlucht of buiten de weg zijn gelegen, waar het verboden is de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:
 - a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - b. bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
 - c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel; of
 - d. mestopslag, gierkelders of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.
2. Het college kan bij de aanwijzing nadere regels stellen.
3. Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien krachtens de Wet ruimtelijke ordening of door of krachtens de Provinciale Verordening

Artikel 4:14 Stankoverlast door gebruik van meststoffen
[gereserveerd]

Artikel 4:15 Verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame

1. Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Artikel 4:16 Vergunningplicht lichtreclame
[gereserveerd]

AFDELING 5. KAMPEREN BUITEN KAMPEERTERREINEN

Artikel 4:17 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan: een onderkomen of voertuig waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4:18 Recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen

1. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het bestemmingsplan, de beheersverordening, exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit is bestemd of mede bestemd.
2. Het verbod geldt niet voor het plaatsen van kampeermiddelen voor eigen gebruik door de rechthebbende op een terrein.

3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het eerste lid.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8. kan de ontheffing worden geweigerd in het belang van:
 - a. de bescherming van natuur en landschap; of
 - b. de bescherming van een stadsgezicht.
5. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing

Artikel 4:19 Aanwijzing kampeerplaatsen

1. Het college kan plaatsen aanwijzen waarop het verbod van artikel 4:18, eerste lid niet van toepassing is.
2. Het college kan daarbij nadere regels stellen ter bescherming van de belangen genoemd artikel 4:18, vierde lid, onder a en b.

HOOFDSTUK 5. ANDERE ONDERWERPEN BETREFFENDE DE HUISHOUDING DER GEMEENTE

AFDELING 1. PARKEEREXCESSEN

Artikel 5:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. voertuigen: voertuigen als bedoeld in artikel 1, onder al, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990) met uitzondering van kleine wagens zoals kruiwagens, kinderwagens en rolstoelen;
- b. parkeren: parkeren als bedoeld in artikel 1, onder ac, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990).

Artikel 5:2 Parkeren van voertuigen van autobedrijf e.d.

1. Onder verhuren als bedoeld in dit artikel wordt mede verstaan:
 - a. het gebruiken van een voertuig voor het geven van lessen;
 - b. het gebruiken van een voertuig voor het vervoeren van personen tegen betaling.
2. Tot de voertuigen als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend:
 - a. voertuigen waaraan herstel- of onderhoudswerkzaamheden worden verricht die in totaal niet meer dan een uur vergen, en dit gedurende de tijd die nodig is en gebruikt wordt voor deze werkzaamheden;
 - b. voertuigen voor persoonlijk gebruik van de in het derde lid bedoelde persoon.
3. Het is degene die er zijn bedrijf, nevenbedrijf dan wel een gewoonte van maakt voertuigen te stallen, te herstellen, te slopen, te verhuren of te verhandelen, verboden:
 - a. drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen;
 - b. de weg als werkplaats voor voertuigen te gebruiken.
4. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.
5. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 5:3 Te koop aanbieden van voertuigen

1. Het is verboden op een door het college aangewezen weg een voertuig te parkeren met het kennelijke doel het te koop aan te bieden of te verhandelen.
2. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.
3. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 5:4 Defecte voertuigen

Het is verboden een voertuig waarmee als gevolg van andere dan eenvoudig te verhelpen gebreken niet kan of mag worden gereden, langer dan op drie achtereenvolgende dagen op de weg te parkeren.

Artikel 5:5 Voertuigwrakken

1. Het is verboden een voertuig dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en tevens in een kennelijk verwaarloosde toestand verkeert op de weg te parkeren.
2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer.

Artikel 5:6 Kampeermiddelen e.a.

1. Het is verboden een voertuig dat voor recreatie of anderszins voor andere dan verkeersdoeleinden wordt gebruikt gedurende langer dan drie dagen aaneengesloten in de openlucht en tevens zichtbaar vanaf de weg te plaatsen of te hebben.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod in het eerste lid, aanhef en onder a.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement of de Provinciale landschapsverordening.
4. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 5:7 Parkeren van reclamevoertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat is voorzien van een aanduiding van handelsreclame, op de weg te parkeren met het kennelijk doel om daarmee handelsreclame te maken.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
3. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 5:8 Parkeren van grote voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter te parkeren op een door het college aangewezen plaats, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
2. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter te parkeren op een door het college aangewezen weg, waar dit parkeren naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte.
3. Het verbod in het tweede lid is niet van toepassing op bedrijventerreinen binnen de bebouwde kom op werkdagen van maandag tot en met vrijdag, dagelijks van 08.00 tot 18.00 uur.
4. De verboden in het eerste en tweede lid zijn voorts niet van toepassing op campers, kampeerauto's, caravans en kampeerwagens, voor zover deze voertuigen niet langer dan drie achtereenvolgende dagen op de weg worden geplaatst of gehouden.
5. Het college kan van de in het eerste en tweede lid gestelde verboden ontheffing verlenen.
6. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 5:9 Parkeren van uitzichtbelemmerende voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter, op de weg te parkeren bij een voor bewoning of ander dagelijks gebruik bestemd gebouw op zodanige wijze dat daardoor het uitzicht van bewoners of gebruikers vanuit dat gebouw op hinderlijke wijze wordt belemmerd of hen anderszins hinder of overlast wordt aangedaan.

2. Het verbod geldt niet gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse noodzakelijk is.

Artikel 5:10 Parkeren van voertuigen met stankverspreidende stoffen [gereserveerd]

Artikel 5:11 Aantasting groenvoorzieningen door voertuigen

1. Het is verboden met een voertuig te rijden door een park of plantsoen of een van gemeentewege aangelegde beplanting of groenstrook, of het daarin te doen of te laten staan.
2. Dit verbod is niet van toepassing:
 - a. op de weg;
 - b. op voertuigen die worden gebruikt voor werkzaamheden door of vanwege de overheid; en
 - c. op voertuigen waarmee standplaats wordt of is ingenomen op terreinen die voor dit doel zijn bestemd.
3. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
4. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 5:12 Overlast van fiets of bromfiets

1. Het is verboden op door het college in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast, of ter voorkoming van schade aan de openbare ruimte of gezondheid aangewezen plaatsen op de weg, fietsen of bromfietsen onbeheerd buiten de daarvoor bestemde ruimten of plaatsen te laten staan.
2. Het is verboden op door het college aangewezen openbare plaatsen fietsen of bromfietsen langer dan een door het college vastgestelde periode onafgebroken te laten staan (weesfietsen).
3. Het is verboden fietsen en bromfietsen, die rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en in een verwaarloosde toestand verkeren, op of aan de weg te laten staan (fietswrakken).

AFDELING 2. COLLECTEREN

Artikel 5:13 Inzameling van geld of goederen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een openbare inzameling van geld of goederen te houden of daartoe een intekenlijst aan te bieden.
2. Onder een inzameling van geld of goederen wordt mede verstaan: het bij het aanbieden van goederen, waartoe ook worden gerekend geschreven of gedrukte stukken, dan wel bij het aanbieden van diensten aanvaarden van geld of goederen, indien daarbij te kennen wordt gegeven of de indruk wordt gewekt dat de opbrengst geheel of ten dele voor een liefdadig of ideëel doel is bestemd.
3. Het verbod geldt niet voor een inzameling die gehouden wordt:
 - a. in besloten kring, of
 - b. door een instelling met een CBF-keurmerk.
4. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

AFDELING 3. VENTEN

Artikel 5:14 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt onder venten verstaan: het in de uitoefening van de ambulante handel te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten op een openbare en in de open lucht gelegen plaats of aan huis.

2. Onder venten wordt niet verstaan:
 - a. het aan huis afleveren van goederen in het kader van de exploitatie van een winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet;
 - b. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op jaarmarkten en markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet of artikel 5:22;
 - c. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op een standplaats als bedoeld in artikel 5:17.

Artikel 5:15 Ventverbod

1. Het is verboden te venten indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid is het verboden te venten op zondagen en maandag t/m zaterdag tussen 19:00 en 09:00 uur.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet.
4. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod in het tweede lid.

Artikel 5:16 Vrijheid van meningsuiting

1. Het verbod bedoeld in artikel 5:15, eerste lid is niet van toepassing op het venten met gedrukte of geschreven stukken waarin gedachten en gevoelens worden geopenbaard als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.
2. Het college kan de vrijheid van meningsuiting bedoeld in het eerste lid beperken door het venten te verbieden:
 - a. op door het college aangewezen openbare plaatsen; of
 - b. voor bepaalde dagen en uren.
3. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

AFDELING 4. STANDPLAATSEN

Artikel 5:17 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder standplaats: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
2. Onder standplaats wordt niet verstaan:
 - a. een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
 - b. een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:18 Standplaatsvergunning en weigeringsgronden

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een standplaats in te nemen of te hebben op een openbare plaats.
2. Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de vergunning worden geweigerd:
 - a. indien de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - b. indien als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt.
4. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 5:20 Afbakeningsbepalingen

1. Het verbod van artikel 5:18, eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of het Provinciaal wegenreglement.
2. De weigeringsgrond van artikel 5:18, derde lid, onder a, is niet van toepassing op bouwwerken.

Artikel 5:21 Aanhoudingsplicht

[gereserveerd]

AFDELING 5. SNUFFELMARKTEN

Artikel 5:22 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder snuffelmarkt: een markt in een voor het publiek toegankelijk gebouw waar hoofdzakelijk tweedehands en incurante goederen worden verhandeld of diensten worden aangeboden vanaf een standplaats.
2. Onder een snuffelmarkt wordt niet verstaan:
 - a. een markt of jaarmarkt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
 - b. een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:23 Organiseren van een snuffelmarkt

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een snuffelmarkt te organiseren.
2. Het verbod geldt niet voor ruimten die uitsluitend dan wel nagenoeg geheel en voortdurend in gebruik zijn als winkel in de zin van de Winkeltijdenwet.
3. De burgemeester weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.
4. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

AFDELING 6. OPENBAAR WATER

GERESERVEERD

AFDELING 7. CROSSTERREINEN EN GEMOTORISEERD EN RUITERVERKEER IN NATUURGEBIEDEN

Artikel 5:31A Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. motorvoertuig; hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1, onder z, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
- b. bromfiets: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1, eerste lid onder e, van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 5:32 Crossterreinen

1. Het is verboden op enig terrein, geen weg zijnde, met een motorvoertuig of een bromfiets een wedstrijd dan wel, ter voorbereiding van een wedstrijd, een trainings- of proefrit te houden of te doen houden dan wel daaraan deel te nemen, dan wel een motorvoertuig of een bromfiets met het kennelijke doel daartoe aanwezig te hebben.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarop het verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen voor het gebruik van deze terreinen:

- a. in het belang van het voorkomen of beperken van overlast;
 - b. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en ter bescherming van andere milieuwaarden;
 - c. in het belang van de veiligheid van de deelnemers van de in het eerste lid bedoelde wedstrijden en ritten of van het publiek.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer of het Besluit geluidproductie sportmotoren.

Artikel 5:33 Beperking verkeer in natuurgebieden

1. Het is verboden binnen voor publiek toegankelijke natuurgebieden, parken, plantsoenen of voor recreatief gebruik beschikbare terreinen te rijden of zich te bevinden met een motorvoertuig, een bromfiets, een fiets of een paard.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarop het verbod in het eerste lid niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen ten aanzien van het gebruik van deze terreinen in het belang van:
 - a. het voorkomen van overlast;
 - b. de bescherming van natuur- of milieuwaarden;
 - c. de veiligheid van het publiek.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op motorvoertuigen, bromfietsen, fietsen en paarden:
 - a. ten dienste van politie, brandweer en geneeskundige hulpverlening en van andere krachtens artikel 29, eerste lid, Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 door de bevoegde minister aangewezen hulpverleningsdiensten;
 - b. die worden gebruikt in verband met beheer, onderhoud of exploitatie van de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
 - c. die worden gebruikt in verband met werken die krachtens wettelijk voorschrift moeten worden uitgevoerd;
 - d. van de zakelijk gerechtigden, huurders en pachters van percelen die gelegen zijn binnen de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
 - e. voor het verkeer ten behoeve van bezoek en van de verzorging van de onder d bedoelde personen.
4. Het in het eerste lid gestelde verbod is voorts niet van toepassing:
 - a. op wegen die gelegen zijn binnen de in het eerste lid bedoelde gebieden of terreinen;
 - b. binnen de bij of krachtens de Provinciale verordening 'Stiltegebieden' aangewezen stiltegebieden ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als 'toestel'.
5. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.
6. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

AFDELING 8. VERBOD VUUR TE STOKEN

Artikel 5:34 Verbod afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen of anderszins vuur te stoken

1. Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.
2. Mits er geen sprake is van gevaar, overlast of hinder voor de omgeving, is het verbod niet van toepassing op:
 - a. verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
 - b. sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
 - c. vuur voor koken, bakken en braden.
3. Het college kan van dit verbod ontheffing verlenen.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de ontheffing worden geweigerd ter bescherming van de flora en fauna.

5. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale milieuverordening.
6. Op de ontheffing bedoeld in het derde lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

AFDELING 9. VERSTROOIING VAN AS

Artikel 5:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder incidentele asverstrooiing: het verstrooien van as als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging op een door de overledene of nabestaande(n) gewenste plek buiten een permanent daartoe bestemd terrein.

Artikel 5:36 Verboden plaatsen

1. Incidentele asverstrooiing is verboden op:
 - a. verharde delen van de weg;
 - b. gemeentelijke begraafplaatsen en crematoriumterreinen.
2. Het college kan voor een bepaalde termijn verbieden dat op andere plaatsen dan die genoemd in het eerste lid asverstrooiing plaatsvindt.
3. Het college kan op verzoek van de nabestaande die zorg draagt voor de asbus op grond van bijzondere omstandigheden ontheffing verlenen van het verbod uit het eerste lid, behoudens de gemeentelijke begraafplaatsen en crematoriumterreinen.
4. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Artikel 5:37 Hinder of overlast

Incidentele asverstrooiing is verboden indien daardoor hinder of overlast wordt veroorzaakt voor derden.

HOOFDSTUK 6. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 6:1 Strafbepaling

1. Overtreding van het bij of krachtens de volgende artikelen bepaalde en de op grond van artikel 1:4 daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie en kan bovendien worden gestraft met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak:
artikel 2:1, 2:10 A, 2:15, 2:16, 2:19, 2:22, 2:23, 2:25, 2:26, 2:29, 2:30, 2:31, 2:33, 2:34c, 2:34d, 2:34 e, 2:34 f, 2:39, 2:41, 2:42, 2:43, 2:44, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:57, 2:59, 2:60, 2:60A, 2:61A, 2:65, 2:72, 2:73, 2:75, 2:77, 2:81, 2:86, 2:93, 2:96, 3:4, 3:6, 3:8, 3:9, 3:10, 3:11, 4:6, 4:7, 4:8, 4:13, 4:15, 4:18, 5:2, 5:3, 5:4, 5:6, 5:7, 5:8, 5:9, 5:11, 5:12, 5:13, 5:15, 5:16, 5:18, 5:19, 5:23, 5:24, 5:25, 5:27, 5:28, 5:29, 5:30, 5:31, 5:32, 5:33, 5:34, 5:36, 5:37
2. In afwijking van het eerste lid is artikel 1a van de Wet op de economische delicten van toepassing op overtreding van het bepaalde bij of krachtens de artikelen , 2:11 lid 1, 2:12 lid 1 en 2:12 A lid 1.

Artikel 6:2 Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de bij besluit van het college dan wel de burgemeester aan te wijzen personen.
2. Het college dan wel de burgemeester kan daarnaast andere personen met dit toezicht belasten.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid zijn de ambtenaren van politie, bedoeld in artikel 141, onder b, van het Wetboek van Strafvordering, eveneens belast met het toezicht op de naleving van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften.]

Artikel 6:3 Binnentreden woningen

Zij die belast zijn met het toezicht op de naleving of de opsporing van een overtreding van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften die strekken tot handhaving van de openbare orde of veiligheid of bescherming van het leven of de gezondheid van personen, zijn bevoegd tot het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner.

Artikel 6:4 Intrekking oude verordening

De Algemene plaatselijke verordening wordt ingetrokken vanaf het moment dat deze verordening in werking treedt.

Artikel 6:5 Overgangsbepaling

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 6:4, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 6.6 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 maart 2018.

Artikel 6:7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Algemene plaatselijke verordening.



Behandelvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis		
Zaaknummer	2134710	Portefeuillehouder	Marcel Elferink
Historie	Eind 2015 heeft Domain Twente b.v. het voormalige Badhuis en Ariënschool van Welbions gekocht, en heeft een plan om dit transformeren tot een woongebied met behoud van beide gemeentelijke monumenten. Hiermee is na vele jaren eindelijk concreet zicht op de herontwikkeling van deze voor Hengelo kenmerkende panden. Het voormalige Metropool en een deel van de Ariënschool worden hiervoor gesloopt. In de Ariënschool en het Badhuis worden appartementen gerealiseerd. Voor de realisatie van de maximaal 29 koopappartementen die Domain boven het badhuis wil realiseren is, naast een omgevingsvergunning, herziening van het bestemmingsplan nodig. De gebouwen raken echter steeds verder in verval en ook voor de (financiële) haalbaarheid is het van belang dat zo snel mogelijk met de ontwikkeling kan worden gestart. Om dit op korte termijn mogelijk te maken heeft de raad op 6 juli 2016 besloten om de coördinatieregeling toe te passen ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis heeft gezamenlijk met de omgevingsvergunning van 5 juli t/m 15 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 31 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van commentaar voorzien in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling. Op enkele ondergeschikte onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. N.a.v de bespreking op 17 januari is de anterieure overeenkomst aan de set vergaderstukken toegevoegd, zoals door de wethouder is toegezegd.		
Belangrijkste beslis/-besprekpunten	1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling", dat deel uitmaakt van dit besluit; 2. in het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis", dat deel uit maakt van dit besluit; 3. het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0105-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0105.dgn) vast te stellen; 4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken; 5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis; 6. te verklaren dat de Crisis -en Herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis.		

Politieke Markt	17 januari			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Wiert Wiertsema	Anke Haarhuis	Theaterzaal	Fysiek	90 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend ter voorbereiding op besluitvorming in de raad			
Behandeladvies	De voorzitter zal aan het begin van de bijeenkomst eerst kort het woord geven aan de architect/opdrachtgever voor een korte pitch waarin het plan nogmaals kort wordt gepresenteerd zodat iedereen hetzelfde beeld heeft.			

	Daarna zullen de insprekers de gelegenheid krijgen om kort en bondig hun standpunt naar voren te brengen. Vervolgens komen de raadsfracties aan het woord. Zij kunnen ingaan op de punten die door de insprekers naar voren zijn gebracht en hen wordt gevraagd om hun mening te geven over het voorstel van het college om het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis vast te stellen (inclusief alle bijbehorende onderliggende documenten zoals de nota zienswijzen en de staat van wijzigingen).	
Spreekrecht publiek	ja	Maximaal 5 minuten per inspreker. De voorzitter kan, als er zich veel insprekers aanmelden, de tijd per persoon inkorten.

Politieke Markt	24 januari			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Wiert Wiertsema	Anke Haarhuis	Theaterzaal	Fysiek	75 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend ter voorbereiding op besluitvorming in de raad			
Behandeladvies	De sessie over het badhuis zal verder gaan, daar waar het op woensdag 17 januari is geschorst. Dat wil zeggen dat er géén insprekers meer aan het woord komen, maar dat gestart zal worden met de reactie van de raadsfracties. Zij kunnen ingaan op de punten die door de insprekers naar voren zijn gebracht en hen wordt gevraagd om hun mening te geven over het voorstel van het college om het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis vast te stellen (inclusief alle bijbehorende onderliggende documenten zoals de nota zienswijzen en de staat van wijzigingen).			
Spreekrecht publiek	NEE		De inspraak heeft reeds woensdag 17 januari plaatsgevonden. De inspraakreacties zijn toegevoegd aan de vergaderstukken.	

Raad	30 januari 2017	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies		
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2134710	Vries, Mariska de	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

A.

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis", dat deel uit maakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0105-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0105.dgn) vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis;
6. te verklaren dat de Crisis -en Herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis.

B.

na de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis de indieners van de zienswijzen op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Eind 2015 heeft Domain Twente b.v. het voormalige Badhuis en Ariënschool van Welbions gekocht, en heeft een plan om dit transformeren tot een woongebied met behoud van beide gemeentelijke monumenten. Hiermee is na vele jaren eindelijk concreet zicht op de herontwikkeling van deze voor Hengelo kenmerkende panden. Het voormalige Metropool en een deel van de Ariënschool worden hiervoor gesloopt. In de Ariënschool en het Badhuis worden appartementen gerealiseerd.

Voor de realisatie van de maximaal 29 koopappartementen die Domain boven het badhuis wil realiseren is, naast een omgevingsvergunning, herziening van het bestemmingsplan nodig. De gebouwen raken echter steeds verder in verval en ook voor de (financiële) haalbaarheid is het van belang dat zo snel mogelijk met de ontwikkeling kan worden gestart. Om dit op korte termijn mogelijk te maken heeft de raad op 6 juli 2016 besloten om de coördinatieregeling toe te passen ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis heeft gezamenlijk met de omgevingsvergunning van 5 juli t/m 15 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 31 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van commentaar voorzien in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling. Op enkele ondergeschikte onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2134710	Vries, Mariska de	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Eind 2015 heeft Domain Twente b.v. het voormalige Badhuis en Ariënschool van Welbions gekocht met de intentie om beide gemeentelijke monumenten te behouden. Hiermee is na vele jaren eindelijk concreet zicht op de herontwikkeling van deze voor Hengelo kenmerkende panden. Het voormalige Metropool en een deel van de Ariënschool worden hiervoor gesloopt. In de Ariënschool en het Badhuis worden appartementen gerealiseerd.

De realisatie van de huurappartementen in de Ariënschool kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (4Bor).

Deze procedure staat los van de procedure voor het badhuis en dat heeft tot gevolg dat een bezwaar bij de ene ontwikkeling de andere ontwikkeling niet hoeft te frustreren.

Voor de realisatie van de maximaal 29 koopappartementen die Domain boven het badhuis wil realiseren is, naast een omgevingsvergunning, een herziening van het bestemmingsplan nodig. De gebouwen raken echter steeds verder in verval en ook voor de (financiële) haalbaarheid is het van belang dat zo snel mogelijk met de ontwikkeling kan worden gestart. Om dit op korte termijn mogelijk te maken heeft de raad op 6 juli 2016 besloten om de coördinatieregeling toe te passen ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Domain Twente b.v. is voornemens om het badhuis, aan de Oldenzaalsestraat 18, te transformeren en op te toppen tot een appartementencomplex bestaande uit 29 koopappartementen. Het badhuis staat al langere tijd leeg. Met deze ontwikkeling krijgt het pand een gepaste nieuwe invulling.

De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Centrum 2013. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum 2013, Badhuis' voorziet in deze herziening.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis heeft gezamenlijk met de omgevingsvergunning van 5 juli t/m 15 augustus 2017 ter inzage gelegen. In deze termijn zijn 31 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van commentaar voorzien in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling. Op enkele ondergeschikte onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze worden verantwoord in de bijgevoegde Staat van wijzigingen. In deze Staat van wijzigingen is ook opgenomen welke ambtshalve aanpassingen er gedaan zijn in de regels en de toelichting.

Crisis – en Herstelwet (Chw)

Uit de Chw zelf vloeit voort dat deze wet van toepassing is op het plan Centrum 2013, Badhuis, omdat dit plan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (artikel 1.1 lid 1 onder a in samenhang met bijlage 1 onder 3.1 Chw. Dit betekent onder andere dat de procedurele voordelen van de Chw (waaronder sneller uitspraak in beroepsprocedures) van toepassing zijn op het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis. De gemeente heeft een plicht om kenbaar te maken dat de Chw van toepassing is op dit plan. Vandaar dat voorgesteld wordt om dit de raad te laten uitspreken. Daarnaast zal dit verwoord worden in de publicatie van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Coördinatieregeling en procedure

Verlening van de omgevingsvergunning is normaliter pas mogelijk op het moment dat de planologische strijdigheid, in dit geval met bestemmingsplan Centrum 2013, is weggenomen. Om de procedure te verkorten biedt de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening uitkomst. Deze regeling geeft de gelegenheid om bij besluit van de gemeenteraad, diverse besluiten te coördineren indien de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dit wenselijk maakt. Dit wil zeggen dat een bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd dezelfde procedure, namelijk de bestemmingsplanprocedure, doorlopen.

Voorafgaand aan de procedure, die feitelijk begint met de tervisielegging van zowel een ontwerpbestemmingsplan als ontwerp omgevingsvergunning, is een zogenaamd coördinatiebesluit van de gemeenteraad nodig. Dit besluit is door de gemeenteraad van Hengelo genomen op 6 juli 2016. Hiermee wordt op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de coördinatieregeling van toepassing verklaard op een bepaald project, in dit geval het transformeren en optoppen van het badhuis tot een appartementencomplex met 29 appartementen. Het verlenen van de omgevingsvergunning en de vaststelling van het bestemmingsplan, vinden dan voor dit project tegelijkertijd plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er beroep bij de Raad van State open, waarbij alle besluiten –zowel de besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning als het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan - als één besluit worden aangemerkt (afdeling 8.1 Wro). In het totale vergunningentrajact levert toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling tijdswinst op.

Hogere grenswaarden

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor de appartementen als gevolg van de Oldenzaalsestraat. Voor deze appartementen is een hogere grenswaardenbesluit noodzakelijk. Het besluit hogere grenswaarden is op 28 november 2017 verleend.

Vorm vrije mer-beoordeling

In juli dit jaar is regelgeving rond de milieu-effectrapportage gewijzigd: bij een “stedelijke ontwikkelingen” moet het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding een besluit nemen over de vraag of de mogelijke milieu-effecten zodanig zijn dat een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Deze wijziging geldt ook voor lopende procedures. Onduidelijk is of de optopping van het Badhuis moet worden gezien als een “stedelijke ontwikkeling” zoals bedoeld in de wet. Het begrip wordt niet gedefinieerd en er is (nog) geen heldere jurisprudentie. Daarom is zekerheidshalve een (informele) mer-beoordeling gemaakt waarin wordt vastgesteld dat de te verwachten milieu-effecten van de optopping zodanig beperkt zijn dat geen milieueffectrapport nodig is.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Domain Twente b.v.. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hierboven staat beschreven hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is. Er zal dan ook geen exploitatieplan worden opgesteld. De kosten die verband houden met de omgevingsvergunning zullen verhaald worden op grond van de Legesverordening.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

Bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis (NL.IMRO.0164.BP0105-0301), bestaande uit een toelichting, regels en bijlagen;

- Meeloopformulier;
- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling;
- Staat van wijzigingen;

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM	Centrum 2013, Badhuis				
BESTEMMINGSPLAN:					
OPSTELLER:	G. Dijkhuis/ M. de Vries	DATUM:	7-12-2017	PARAAF:	

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐	besluit Sectorhoofd FYS (via mandaat)	d.d.	18-4-2017
☐	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	n.v.t.
Besluit:	Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen		

☐ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan

☐	Besluit B & W	d.d.	27-6-2017
☐	Informerende brief naar de raad	d.d.	
Besluit:	Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.		

☒ **VASTSTELLINGSFASE**

Status: Bestemmingsplan

☐	Besluit B & W	d.d.	19-12-2017
☐	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	17-01-2018
☐	Vaststelling Raad	d.d.	30-01-2018
Besluit:	Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.		

☐ **BEROEPSFASE RAAD VAN STATE**

☐	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
☐	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis met toepassing van de coördinatieregeling

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant hebben het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis en de ontwerp omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) van 5 juli t/m 15 augustus 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn dertig schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze (hieronder vermeld onder 7) ingediend door:

- 1. Indiener 1**
- 2. Indiener 2**
- 3. Indiener 3**
- 4. Indiener 4**
- 5. Indiener 5**
- 6. Indiener 6**
- 7. Indiener 7**
- 8. Stichting Cuypersgenootschap en erfgoed vereniging Heemschut, t.a.v. Leo Dubbelaar, Alferbos 246, 2715 TN Zoetemeer;**
- 9. Indiener 9**
- 10. Indiener 10**
- 11. Indiener 11**
- 12. Indiener 12**
- 13. Indiener 13**
- 14. Indiener 14**
- 15. Indiener 15**
- 16. Indiener 16**
- 17. Benthem Gratemala advocaten t.a.v. mw.mr. J.J. Borst, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle namens indiener 17**
- 18. Indiener 18**
- 19. Indiener 19**
- 20. DAS rechtbijstand, t.a.v. de heer mr. T. van der Weijde, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens indiener 20**
- 21. Indiener 21**
- 22. Indiener 22**
- 23. Stichting Groene binnenstadsbeken, Schalkburgerstraat 13, 7551 GR Hengelo;**
- 24. Bewonersoverleg Afrikaanderbuurt, Reitzstraat 16, 7551 GP Hengelo;**
- 25. Indiener 25**
- 26. Indiener 26**
- 27. Indiener 27**
- 28. Indiener 28**
- 29. Robers advocaten, t.a.v. de heer J. Bosma, Postbus 630, 7550 AP Hengelo, namens Stichting Hoogbouw van Domain...voor de burens niet zo fain Postbus 630, 7550 AP Hengelo en enkele omwonenden;**
- 30. Stichting Hoogbouw van Domain...voor de burens niet zo fain; t.a.v. de heer J. den Boer, Reitzstraat 5, 7551 GN Hengelo**
- 31. Indiener 31**

Inleiding

Gelezen de ingediende zienswijzen merken wij op dat enkele onderwerpen bij meerde zienswijzen aan de orde komen. Voor de duidelijkheid gaan wij deze hieronder per thema behandelen. Bij de desbetreffende zienswijze wordt dan naar de letter van dit thema verwezen.

Thema's

A. Totaal visie op het gebied

Er wordt nu geen totaalvisie opgesteld. Voor de gebiedsontwikkeling wordt, mits ruimtelijk aanvaardbaar, aangesloten op de initiatieven uit de markt. De gemeente bewaakt de samenhang van de ontwikkelingen in het gebied en wordt hierin geadviseerd door de stadsbouwmeester en de Monumentencommissie. De ruimtelijke procedures die noodzakelijk zijn voor nieuwe initiatieven zullen ook door de gemeente geïnitieerd en gevoerd moeten worden.

B. Hoogte van het bouwplan

Het gebied rondom de (Thiemsbrug) Wemenstraat/Oldenzaalsestraat staat bekend als één van de vier centrum – entree's van de binnenstad. Het bouwen van een landmark markeert de entree van het centrum en heeft als doel om een hoogwaardige uitvalsgebieden en ruimtelijke hoofdstructuren op de kaart te zetten. Deze landmarks kenmerken de rand van het centrum. Hoogbouw op deze locatie draagt hier aan bij.

Daarnaast past hoogbouw op deze locatie in de Structuurvisie 2030. Om ambities van Hengelo in te vullen wordt vanuit de Structuurvisie ingezet op vier kernprojecten:

Parelsnoer, vitale wijken: Hengelo-Zuid, Stadsranden en Archipunctuur.

Het kernproject Archipunctuur is gericht op één doel: de stad injecteren met hoogwaardige plekken en gebouwen. Dit kan worden bereikt door een drietal strategieën; aanpak verbeter plekken, aanpak monumenten en aanpak (hoge) gebouwen. De transformatie en de optopping draagt hieraan bij.

1. Aanpak verbeter plekken; het zijn vaak de kleinschalige plekken in de stad die de ruimtelijk kwaliteit negatief beïnvloeden. Een resthoek, rafelige rand, een economisch afgeschreven gebouw of een blinde gevel zijn hier voorbeelden van. Het Badhuis en de Ariënschool vallen hier ook onder. Een slimme en niet zelden kunstzinnige ingreep kan de belevingswaarde van straten en pleinen in Hengelo bevorderen. De resultaten zullen –mede bepaald door de locatie en het programma– divers zijn: van 'de historische betekenis van de plek' tot 'heel gewoon en alledaags', van 'verrassend alternatief' tot 'vanzelfsprekend'. Niet alleen maakt het lelijke plekken in de stad mooier. Ook gaat het verloederen tegen, wordt de stedelijke structuur permanent verfijnd en ontstaat er een veelheid aan soorten plekken en gebouwen in de stad.
2. Aanpak monumenten; De ontwikkeling van het badhuis zorgt ervoor dat een onderbenut monumentaal pand door creatieve interpretatie en een zorgvuldige aanpak kan worden getransformeerd tot een waardevolle en unieke woonlocatie. Nieuwbouw en hergebruik van een monument kan er juist voor zorgen dat een onderbenut, en in dit geval een monument in slechte staat, wordt behouden en getransformeerd tot een voor de stad waardevolle locatie. Het gaat hier om behoud door ontwikkeling.
3. Aanpak (hoge) gebouwen; hoogbouw zal een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de stad en de identiteit versterken. Op een hoger schaalniveau bepaalt hoogbouw de mentale kaart van de stad en bevordert de leesbaarheid van de stad. Door de entree van het centrum te versterken met hoogbouw wordt hieraan bijgedragen.

Hoogte ten opzichte van de Afrikaanderbuurt

De Oldenzaalsestraat, welke onderdeel uitmaakt van de centrumring, is een belangrijke invalsweg. Hier liggen grootschalige en objectmatige gebieden. Hier zijn woon-werkgebieden gesitueerd. Het is een objectmatig gebied welke een schakel vormt tussen deze invalsweg en de Afrikaanderbuurt. Hierdoor heeft het een ander karakter en een andere ruimtelijke opzet dan de kleinschalige opzet van de Afrikaanderbuurt. Het gehele gebied vanaf de Wemenstraat tot aan de Paul Krugerstraat wordt als een stedenbouwkundige eenheid gezien. Hierin hebben diverse bijzondere elementen een plek gekregen.

Het Badhuis en de Ariënschool zijn twee naast elkaar liggende monumenten die hergebruikt worden waarbij de Ariënschool wordt getransformeerd tot een appartementencomplex.

Het Badhuis blijft als monument bestaan maar wordt opgetopt. Het is het nieuwe entreegebied voor de woontoren die er bovenop geplaatst wordt.

Het sportveld en de naoorlogse school zullen de reeks van gebouwen afmaken. Alle vier gebouwen samen horen tot een stedenbouwkundig ensemble. Zij worden vanuit de kant van de Afrikaanderbuurt ontsloten en presenteren zich langs de invalsweg Oldenzaalsestraat. De samenhang van het geheel ontstaat door de ontsluiting, de beek en het groen dat alles met elkaar verbindt.

C. Monumentale waarde Badhuis

Redengevende omschrijving

Het Badhuis is een gemeentelijk monument met een hoge cultuurhistorische waarde. Het Badhuis is opgenomen in het Monumentenregister. In de redengevende omschrijving wordt alleen het exterieur van het badhuis beschreven. Hoewel het gehele pand de status gemeentelijk monument heeft ligt bij de bescherming de nadruk op hetgeen dat is beschreven in de zogenaamde redengevende omschrijving. Zie ook paragraaf 5.3.5.4. van de toelichting.

Het interieur is niet omschreven. De ene helft is verbouwd van douches en badgelegenheden tot instructiebad. De andere helft bevat nog de originele douchecellen en verkleedruimte alsmede de betaalkassa. De douche- en badgelegenheden zijn beschadigd en moeten wijken voor het aanbrengen van de hoofddragconstructie. Hergebruik is zeer beperkt mogelijk en in de voorliggende plannen niet haalbaar, behoudens herstel van de wachtruimten.

Met behoud van het exterieur en partieel herstel van de achtergevel (westgevel) worden de waarden die conform de redengevende omschrijving in het bijzonder van belang zijn behouden en hersteld en blijft het mogelijk het verhaal van het badhuis te vertellen. De functionalistische bouwstijl blijft volledig gehandhaafd, waaronder de symmetrische gevels en kleine vensters behorende tot de beschermde waarden van het monument. Door de glazen tussenverdieping ontstaat voldoende afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwe woontoren, waarmee recht wordt gedaan aan de afleesbaarheid van het monument. Tevens is de detaillering van de optopping eigentijds verbijzonderd opdat het monument architectonisch in haar eigen waarde wordt gelaten.

Het Badhuis behoudt zijn monumentale waarde dan ook doordat de nieuwbouw ruimtelijk een heel ander karakter krijgt dan het monument, maar desondanks voor voldoende visuele samenhang wordt zorggedragen.

Het Badhuis zelf zal ook qua gebruik een functie krijgen, passend bij de functionele bouwstijl als entree, berging/fietsenstalling, waardoor de gevelindeling ook niet hoeft te worden gewijzigd. Daarbij zullen ook de oude nog in authentieke staat verkerende wachtruimtes worden hersteld en hergebruikt, waar bijvoorbeeld de post kan worden opgehaald.

Bij het toetsen van het bouwplan is gekeken in hoeverre de nieuwbouw het monument respecteert. Samen met de Monumentencommissie zijn wij tot de conclusie gekomen dat voorgesteld plan acceptabel is en op voldoende wijze de monumentale waarden van het gemeentelijk monument respecteert en hersteld. Bovendien is het bouwplan passend vanuit welstandsaspecten. Daarop wordt hierna nog verder ingegaan.

Monumentencommissie

Monumentencommissie, stadsbouwmeester, stedenbouwkundige, adviseur monumentenzorg en projectleider zijn in het proces regelmatig samen in vergadering bijeen geweest om de plannen te bespreken. Diverse malen zijn de ontwikkelaar en architect in de Monumentencommissie uitgenodigd om de plannen toe te lichten. Steeds weer werden stappen gezet in de goede richting en indien noodzakelijk of gewenst bracht de Monumentencommissie advies uit. Zelfs voordat de huidige ontwikkelaar in beeld was, is er overleg met de vorige eigenaar geweest en heeft de Monumentencommissie adviezen afgegeven in het kader van behoud van het Badhuis. Vanaf het 4e advies is de huidige ontwikkelaar in beeld. De advisering heeft tot en met het 6e advies betrekking op een zogenaamd 'Vooroverleg.' Het 7e en 8e advies zijn uitgebracht op de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij in het 8e advies de suggesties en aanbevelingen van de Monumentencommissie nagenoeg geheel zijn verwerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen.

In dit traject van de aanvraag om omgevingsvergunning is meer aandacht besteed aan de detaillering. In een extra bijeenkomst is ingezoomd op de aangeleverde details. Omdat het pand in de hekken staat en grote hoeveelheden asbest aanwezig zijn in het gebouw, zijn de nadere uitvoeringsdetails sporadisch uitgewerkt. Ontbrekende details en overige informatie of voorwaarden ten aanzien van de wijze waarop in de uitvoering met de monumentale

onderdelen wordt omgegaan zijn waar nodig evenwel opgenomen als beperkende voorwaarden in de vergunning (onderdeel monument).

Gelet op de onderscheiden adviezen uitmondend in het 8^e positieve advies en gelet op de ingediende zienswijzen waarin gerefereerd wordt aan de beschermde status van het gemeentelijk monument, is aan de Monumentencommissie gevraagd om haar standpunt nader toe te lichten. Dit heeft geleid tot het "samenvattend advies Badhuis" van de monumentencommissie d.d. 10 november 2017 (zie bijlage 1) bij deze Nota zienswijzen). Hierin wordt (onder meer) verwoord: "De Monumentencommissie acht in zijn adviezen de "optopping" van het Badhuis, op basis van de getoonde kwaliteit, acceptabel!", waarbij zij (onder meer) de nadruk erop legt "dat er tussen de gevel van het Badhuis en de opbouw een duidelijke tussenlaag komt als afscheiding, zodat het monument goed herkenbaar blijft." In concluderende zin merkt de commissie in dit advies op *"Het ontwerp van het Badhuis waarvoor nu vergunning is verleend voldoet aan de eisen die de Monumentencommissie gedurende het goedkeuringsstraject heeft gesteld. Met de nu afgesproken vormgeving, detaillering, werkmethodes en vastgestelde controlemomenten wordt naar het oordeel van de commissie voldoende garantie geboden dat het monumentale Badhuis in optimale glorie behouden blijft en een herkenbaar onderdeel wordt van een interessant woongebouw."*

Ten behoeve van met name enkele uitvoeringsaspecten, waaronder de uiteindelijke werkwijze voor inpassende bouw- en sloopwerkzaamheden, zijn aan de omgevingsvergunning voor het onderdeel monument enkele voorwaarden gekoppeld. Die voorwaarden ten aanzien van met name de uitvoeringsaspecten dienen om ervoor zorg te dragen dat ook bij de daadwerkelijke uitvoering de monumentale wordt beschermd. Gelet op het vorenstaande is in de omgevingsvergunning als in het bestemmingsplan in de belangenafweging voldoende rekening gehouden met de te beschermen monumentale en cultuurhistorische waarden.

Welstand

Het plan omvat deels restauratie van een monument en grotendeels een optopping in de vorm van een woontoren. Dat laatste deel is, behoudens de aansluiting, een nieuwbouwaspect welke met name qua uitstraling en architectuur door de stadsbouwmeester dient te worden beoordeeld.

Bij de glazen tussenverdieping (in de eerste plannen slechts een glazen strook) raken beide disciplines elkaar: welstand en monumentenzorg. Op advies van de Monumentencommissie is de glazen strook vergroot tot een totale verdiepingshoge strook welke twee meter ten opzichte van de gevels van het Badhuis terug is gesitueerd. Om aan de wens van de Monumentencommissie te voldoen om voldoende onderscheid te creëren in het monumentale badhuis en de nieuwbouw is naar oordeel van de stadsbouwmeester de architectonische uitwerking van de woontoren voldoende afwijkend gedetailleerd van het monument. De Stadsbouwmeester van het Oversticht heeft in aanvulling op zijn eerdere positief gemotiveerde welstandsadvies d.d. 5 december 2016 naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een nader gemotiveerd advies gegeven d.d. 5 oktober 2017. Deze is te vinden als bijlage 2 van deze Nota zienswijzen. In dit advies wordt onder meer overwogen: *"De uitbreiding boven op het badhuis beoordeel ik vanuit welstandsoogpunt passend in het thema van solitaire gebouwen. De uitbreiding wordt in metselwerk uitgevoerd in een baksteen die verwant is aan de bakstenen gevel van het badhuis, waardoor beide volumes een visuele samenhang vertonen. Hiermee werken het badhuis en de uitbreiding op stedenbouwkundig schaalniveau ruimtelijk samen als één solitair geheel in de reeks van solitaire gebouwen in het complex. Om evenwel recht te doen aan de afleesbaarheid van het monument is in het ontwerp voor de uitbreiding afstand tussen het oude en nieuwe bouwvolume gecreëerd middels een insnoering met overwegend glazen gevels tussen beide bakstenen bouwvolumes. Tevens is de detaillering van de uitbreiding eigentijds verbijzonderd opdat het monument architectonisch in haar eigen waarde gelaten wordt."*

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat op een toereikende en zorgvuldige wijze in de (voorbereiding van de) besluiten rekening is gehouden met het aspect welstand en de te beschermen monumentale waarden gelet op de status van het badhuis als gemeentelijk monument. Ten overvloede zij opgemerkt dat het pand ook in verval is. Juist met het voorliggende plan wordt het badhuis nieuw leven in geblazen met een passende bestemming, waarmee verdere teloorgang wordt voorkomen. Met het voorliggende plan worden de te beschermen monumentale waarden behouden en hersteld en krijgt de

uitstraling van het gebied als geheel een impuls, passend bij het bijzondere karakter van het gebied als complex met meerdere bijzondere solitaire gebouwen. De onderhavige ontwikkeling van het plangebied inclusief de optopping van het badhuis zal een positieve bijdrage leveren aan het centrumgebied (als entree naar het centrum).

D. Groen

Diverse indieners van zienswijzen menen dat met de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende aandacht zal worden geschonken aan het aspect 'Groen'. Daarbij wordt gewezen op de nabij gelegen Drienerbeek. Ook wordt gewezen op het eerdere door initiatiefnemer gevisualiseerde eindbeeld, inclusief de bouw van parkappartementen ten oosten van het badhuis (op de sportvelden van de VMBO de Spindel) met de daarbij behorende parkachtige inrichting van dat terrein. In reactie op deze zienswijzen merken wij het volgende op.

Met name in de binnenstad, waar de omgeving voornamelijk stenig is en er minder groene oppervlakten zijn, is hoogwaardig groen van groot belang om de kwaliteit van de omgeving te waarborgen. In de hoofdgroenstructuur zijn de doorgaande wegen, waterlopen en spoorverbindingen opgenomen. Deze doorgaande verbindingen kunnen belangrijke dragers zijn van ecologische en ruimtelijk-visuele groene waarden. Waar dit nog niet het geval is, zullen deze waarden waar mogelijk versterkt worden. Grenzend aan het plangebied maakt de Drienerbeek onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het gemeentelijk Groenplan. In het plangebied zelf bevindt zich geen hoofdgroenstructuur. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' volgt ook de eigendomsgrens van de gronden van initiatiefnemer. Door de voorgenomen ontwikkeling zal de aangrenzende hoofdgroenstructuur niet worden aangetast.

In 2015 heeft het college van B&W van de gemeente Hengelo met het bestuur van het waterschap Vechtstromen de samenwerkingsovereenkomst "Klimaat Actieve Stad Hengelo" ondertekend. In het kader van deze overeenkomst worden delen van de Hengelose bekenstructuur opnieuw ingericht. Ook de Drienerbeek maakt hier onderdeel van uit. In het kostendekkingsplan van het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 worden gelden gereserveerd voor beekherstel en voor de aanleg van nieuwe beken. Dit Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 is op 21 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het waterschap heeft plannen om de Drienerbeek opnieuw in te richten (klimaat robuust). Hiervoor zal te zijner tijd een integraal ontwerp worden gemaakt, waarin waar mogelijk gestreefd wordt naar een natuurlijke inrichting van de beekoevers. Aanwonenden van de Drienerbeek en de Stichting "Groene Binnenstad Beken" zullen hier ook te zijner tijd bij worden betrokken.

Indieners vrezen dat er geen ruimte is voor een groene invulling in het plangebied en stellen dat er geen garanties zijn dat er groen komt.

Zoals hierboven beschreven is de intentie om de zone aan weerszijden van de Drienerbeek waar mogelijk een natuurlijke groene inrichting te geven. De mogelijkheid hiertoe wordt ook vergroot doordat een deel van de bestaande uitbouw behorende bij het Badhuis wordt gesloopt. Juist in de huidige situatie is er nagenoeg geen mogelijkheid voor de verwezenlijking van groen binnen het plangebied, reeds gelet op bestaande verhardingen en qua oppervlakte zeer omvangrijke bestaande gebouwen. Binnen de bestemming Wonen is thans groen ook planologisch mogelijk gemaakt. Voorts is verzekerd dat nieuwe gebouwen en bouwwerken niet gerealiseerd mogen worden in een zone langs de Drienerbeek. Voorts is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, ondanks dat een dergelijke verplichting niet voortvloeit uit het gemeentelijk groenbeleid, planologisch verzekerd dat in ieder geval minimaal 858 m² van het totale bestemmingsvlak voor 'wonen' van 2.970 m², voor groenvoorzieningen moet worden ingericht. Die 858 m² mag bovendien niet verhard of bebouwd worden (zie planregel 4.3.2 en de gewijzigde plantoelichting, paragraaf 4.3.4). Daarmee is het aspect 'groen' voldoende planologisch verzekerd uitgaande van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plan, te meer gelet op de locatie van het plangebied (centrumgebied). De plantoelichting is hier ook op aangepast.

Reden waarom thans nog geen specifieke groenvlakken zijn bestemd, is overigens dat initiatiefnemer het voornemen heeft (maar dat is thans nog onvoldoende concreet) om het eindbeeld (inclusief de oostelijke gronden) waar indieners op wijzen ook aan te leggen en te ontwikkelen. Daarbij zal eventueel in het onderhavige plangebied meer groen worden aangelegd door wijziging van de (om die reden nog voorlopige) inrichtingsschets. Wij

wensen een toekomstige afwijkende invulling qua inrichting van groen ook te faciliteren, door thans nog niet te werken met specifieke groenvlakken, maar juist ruimte te bieden voor andere inrichtingsvormen van het relatief qua omvang beperkte plangebied. Wel dient bij die inrichting voldaan te worden aan de in de planregels opgenomen voorwaarden.

Die minimale voorwaarden zijn, te meer gelet op de locatie van het plangebied (centrumgebied), de beperkte omvang van het plangebied, nu de aangrenzende hoofdgroenstructuur niet wordt aangetast en sprake is van overeenstemming met het gemeentelijk groenplan, toereikend om tot het oordeel te komen dat sprake is van een deugdelijk en toereikende ruimtelijk aanvaardbare inpassing qua groen. Nadere borging van het groen in het plangebied in de planregels wordt om deze redenen niet noodzakelijk en wenselijk geacht.

Ter zijde zij opgemerkt dat initiatiefnemer voorts het voornemen heeft om bij de aanleg van de parkeerplaatsen gebruik te maken van grasbetontegels waardoor het deel van het terrein dat voor parkeren zal worden gebruikt ook feitelijk een nog groenere uitstraling krijgt.

E. Ladder van duurzame verstedelijking

Behoefte aan 29 appartementen en verhouding met provinciale en gemeentelijke beleidskaders en afspraken.

Een aantal indieners vraagt zich af of en in hoeverre er thans voldoende behoefte is aan het toevoegen van de 29 appartementen waarin het huidige bestemmingsplan voorziet, ook gelet op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt gerefereerd aan afspraken gemaakt tussen provincie en gemeenten, het gemeentelijk beleid, de beoogde deprogrammering en voorzienbare overige plannen om woningbouw toe te voegen in Hengelo. Ze wijzen op leegstand in het centrum van Hengelo. In reactie daarop wijzen wij op het volgende.

In het kader van de Regionale Woon Programmering Twente heeft, conform het bepaalde in de Ladder van duurzame verstedelijking, afstemming plaatsgevonden over de woningbouwopgave binnen de verschillende woningmarktregio's in Overijssel (regionale) en zijn hierover afspraken gemaakt.

Bestuursovereenkomst Woonafspraken 2016 – 2020 (ondertekening 29-1-2016) Inclusief Regionale Woon Programmering Twente (RWP Twente 2015)

Voor de woningmarktregio waarin Hengelo valt zijn deze afspraken vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020, welke op 29 januari 2016 door de provincie en de Twentse gemeenten zijn ondertekend. In de bestuursovereenkomst is beschreven dat gemeenten in beginsel bouwen voor de eigen behoefte en zoveel mogelijk binnenstedelijk. Deze eigen behoefte is vastgelegd in het 'RWP Twente (Regionale Woon Programmering)', welke onderdeel uitmaakt van de bestuursovereenkomst.

In het RWP is de behoefte in beeld gebracht en is deze afgezet tegen de woningbouwplannen die gemeenten hebben. Bij het ondertekenen van de bestuursovereenkomst was dat het RWP Twente 2015. Plannen die passen binnen de afspraken van het RWP (en dus voorzien in de eigen behoefte) hoeven niet opnieuw regionaal te worden afgestemd. De behoefte is aangetoond en daarmee is aan de Ladder voldaan.

Voor het RWP Twente 2015 is gebruik gemaakt van Primos 2013. Weliswaar was er een recentere versie (Primos 2015) beschikbaar, maar provincie en gemeenten hebben geconstateerd dat Primos 2013 een meer betrouwbaarder beeld schetst van de te verwachten bevolkingsontwikkeling per gemeente dan Primos 2015.

Bij het vaststellen van de bestuursovereenkomst was er voor de gemeente Hengelo sprake van een lichte overprogrammering, wanneer rekening wordt gehouden met alle beoogde (ook zachte) plannen. Onderdeel van de bestuursovereenkomst met de provincie is dat gemeenten –indien sprake is van overprogrammering- 3 jaar de tijd hebben om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de behoefte. Deze termijn is gekozen om gemeenten onder meer in de gelegenheid te stellen de –eventuele- financiële gevolgen van het deprogrammeren in beeld te brengen, en deze zo mogelijk te beperken of de benodigde middelen hiervoor te reserveren.

Woonvisie Hengelo 2016-2026

Op 22 november 2016 heeft de raad de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. Onderdeel van deze visie is het woningbouwprogramma 2015-2025 en een afwegingskader voor nieuwe wooninitiatieven (vastgesteld door het college van B&W op 29 november 2016).

Dit afwegingskader is van toepassing op wooninitiatieven die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is het aanbod aan harde plannen teruggebracht en is daarmee ruimte gemaakt voor nieuwe plannen. In de woonvisie wordt uitgesproken dat er prioriteit gegeven wordt aan het transformeren van bestaande panden naar een woonfunctie boven nieuwbouw.

De herontwikkeling van het Badhuis wordt door de gemeente derhalve gezien als een gewenste binnenstedelijke ontwikkeling en is als zacht plan opgenomen in het woningbouwprogramma 2015-2025.

Behoefte nader ingevuld

In het onderhavige bestemmingsplan worden 29 appartementen toegestaan.

In de hiervoor genoemde woonafspraken is voor de afzonderlijke gemeenten de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 in beeld gebracht met het Regionale Woon Programmering Twente 2015 (RWP 2015). Om de behoefte te bepalen is in deze stukken gebruik gemaakt van Primos 2013 (zie hiervoor).

De woningbehoefte voor gemeente Hengelo is voor 2015 (periode 2015-2025) vastgesteld op 2.408 woningen en is als volgt opgebouwd:

Autonome woningbehoefte op basis van Primos 2013: 1.565;

Vervangingsbehoefte als gevolg van reeds gesloopte woningen: 693;

Extra woningbehoefte als gevolg van de huisvestingstaakstelling voor statushouders: 150.

De woningbehoefte is afgezet tegen het aanbod aan woningbouwplannen.

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Hengelo 2016-2026, die de gemeenteraad op 22 november 2016 heeft vastgesteld. Op basis van de woonvisie heeft het college op 29 november 2016 het woningbouwprogramma vastgesteld voor de periode 2015-2025. Het woningbouwprogramma heeft een looptijd van 10 jaar. In het woningbouwprogramma is het aanbod aan 'harde plannen' opgenomen (plannen die uitgevoerd kunnen worden op basis van een vigerend bestemmingsplan) en zijn de plannen benoemd die passen binnen het woonbeleid en binnen de woonafspraken met de provincie. Dit zijn de zogenoemde 'zachte plannen'. Het voorliggende plan Badhuis is in het woningbouwprogramma opgenomen als zacht plan. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Hengelo, inclusief de daarin opgenomen zachte plannen (waaronder het Badhuis) is afgestemd op de eigen behoefte en past binnen de afspraken die zijn gemaakt met de provincie en de gemeenten binnen de woningmarktregio.

Meer specifiek vallen de 29 woningen in het badhuis zijn opgenomen in het woningbouwprogramma onder de noemer 'zachte plannen'. Zie bijlage 1 van de plantoelichting waarin dit woningbouwprogramma is opgenomen. Gelet op het maximale aanbod in harde plannen (zonder rekening te houden met de in gang gezette deprogrammering en de meer reële invulling van de harde plannen na marktconsultatie; zie hierna) van 2.247 woningen betekent dit dat er voldoende ruimte is voor het toevoegen van nieuwe plannen of zachte plannen (waaronder Badhuis) die passen binnen het woonbeleid van de gemeente. Gelet op een meer realistisch prognose van de harde plannen, bezien de beoogde deprogrammering van harde plannen, waardoor sprake is van 1884 harde plannen vanaf 2015, is er zelfs ruimte om alle zachte plannen en overige plannen (waaronder kruimelgevallen) uit te voeren gelet op de geprognosticeerde vraag aan woningen voor de periode 2015 tot 2026 van 2.408.

Woningbouwplanning en programmering 2015-2025 Hengelo

Toelichting

In het programmeringsdocument zijn we uitgegaan van de verwachte vraag voor de periode 2015-2025. Conform Primos 2013 is er een behoefte van 1565 woningen. Hieraan is de vervangingsvraag wat betreft sloop toegevoegd; 693 woningen. Daarnaast is er een extra vraag door de toestroom van statushouders; 150 woningen toegevoegd. Dit brengt ons op een totale vraag van 2408 te bouwen woningen voor de periode 2015 tot en met 2025. In regionaal verband is afgesproken om per 1 januari 2017 uit te gaan van Primos 2016. Op dat moment wordt ook het woningbouwprogramma geactualiseerd. De tabel hieronder is opgebouwd met het aanbod in vastgestelde bestemmingsplannen met daarnaast ook de verwachte te gebruiken capaciteit na het voeren van gesprekken met eigenaren van de gronden. Daaronder volgt de categorie planologische zachte plannen die toegevoegd worden de komende tijd. Dat brengt ons op een totaal van 99%; er is in theorie nog 1% ruimte over voor nieuwe plannen.

Woningbouwprogramma 2015-2025

Verwachte vraag	
Toevoeging conform primos 2013	1.565
Vervangingsvraag (sloop)	693
Verwachte vraag conform gemeente Hengelo	2.258
Extra vraag (Primos 2016, statushouders)	150
Verwachte vraag conform "ladder afspraken" in nws	2.408

Uitsnede tabel woningbouwprogrammering 2015-2015

Regionaal Woningbouwprogramma Twente 2017 (RWP 2017)

Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. Deze afspraken zijn gebaseerd op het recente Primos 2016 en brengt de behoefte in beeld voor de periode vanaf 2017 (2017 t/m 2026).

Nieuw in het RWP Twente 2017 is dat de behoefte niet langer een 'vast' getal is, maar dat een bandbreedte is benoemd. Voor Hengelo is de bandbreedte voor de periode 2017-2026 bepaald op 1.950 tot 2.240 woningen. Gemeenten mogen binnen deze bandbreedte bewegen. De bovenkant van de bandbreedte mag door gemeenten worden opgezocht indien het plannen betreft binnen de bebouwde kom van de gemeente, er een deprogrammeerplan is, en het inwonertal van de gemeente de komende 10 jaar groeit. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het plan voor het Badhuis past ook in deze afspraken. Dit is ook per mail bevestigd door de provincie. (zie bijlage 3). Zoals uit onderstaande uitsnede van het RWP 2017 volgt past het plan Badhuis met 29 appartementen ook prima binnen het RWP 2017.

Tabel 1: Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag- aanbod verhoudin g 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning- vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings- plicht/ wijzigings- bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Netwerkstad									
Almelo	1.465 tot 1.790	300	1.765 tot 2.090	1.390	385	1.775	85 tot 100%	915	860
Borne	550 tot 670	-	550 tot 675	325	970	1.290	190 tot 235%	120	1.170
Enschede	1.670 tot 2.040	875	2.547 tot 2.915	2.565	-	2.565	90 tot 100%	2.240	325
Hengelo	1.325 tot 1.620	620	1.950 tot 2.240	1.785	290	2.080	95 tot 105%	1.185	895
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%	425	155
Noord									
Dinkelland	565 tot 690	220	785 tot 910	485	-	485	55 tot 60%	255	225
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165
Twenterand	430 tot 525	85	510 tot	260	310	570	95 tot 110%	320	250

Uitsnede tabel woningvraag- en aanbod per gemeente uit het RWP 2017

Kwantiteit gelet op gemeentelijk woningbouwprogramma en RWP 2017

Ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van woningbouwprogramma 2015-2025, afgezet tegen de vraag aan woningen voor deze periode vanaf 2015 tot 2025.

Bij de herijking van het RWP Twente in mei 2017 is opnieuw de behoefte in beeld gebracht vanaf 2017 tot en met 2026. Voor Hengelo bedraagt de behoefte voor deze periode vanaf 2017 1.950 tot 2.240 woningen (zie afbeelding hierboven uit het RWP 2017).

Om het actuele aanbod in harde plannen voor de periode vanaf 2017 te bepalen, dient ook het woningbouwprogramma gezien te worden vanaf 2017. Immers, de geprognosticeerde vraag vanaf 2015 is deels ook ingevuld met gerealiseerde en opgeleverde woningen in de jaren 2015-2016 waardoor deels het aanbod in harde plannen is gedaald. Daarbij is van belang dat er in de twee jaren 2015 en 2016 (conform de BAG) in totaal in Hengelo 332 woningen zijn gerealiseerd binnen de categorieën van plannen zoals vermeld in de Woningbouwprogrammering 2015-2025, opgenomen in bijlage 1 bij de plantoelichting. Van deze 332 woningen zijn er 32 woningen gerealiseerd die vallen onder de categorie 'Overig' en 300 in de categorieën harde plannen (dan wel zachte plannen die hard zijn geworden in 2015-2016).

Een aantal zachte plannen is in de periode 2015-2016 hard geworden, waardoor het aanbod in harde plannen wordt verhoogd (er zijn overigens geen andere plannen dan vermeld onder de categorieën uit de Woningbouwprogrammering vallen hard geworden). De zachte plannen die hard geworden zijn betreffen de hieronder weergegeven geel gearceerde plannen (met uitzondering van de Isaac Da Costastraat/vm Oranje Mavo (16 grondgebonden woningen)). Laatstgenoemd plan is in 2017 hard geworden en om die reden ook geel gearceerd. In totaliteit dienen daarmee 145 woningen toegevoegd te worden als hard plan, waardoor het aanbod stijgt. Voor de overige plannen vermeld als zacht plan, moet de planologische procedure nog worden gestart waarvoor te zijner tijd afzonderlijk de laddertoets wordt doorlopen.

Planologisch zachte plannen die worden toegevoegd					
In bestemmingsplannen	Nu	aantal nieuw (na marktconsultatie)	gepland woonmilieu	prijsklasse	bijzonderheden
Beukweg/ vm Beukschool*	0	10	stedelijk appartementen	vrje sector koop	* Omgevingsvergunning in 2016 verleend
Waarbekenschool*	0	20	stedelijk appartementen	sociale huur	* Omgevingsvergunning in 2016 verleend. Part
Dennerbosweg - vm Scheunli	0	10	stedelijk grondgebonden	vrje sector koop	
Dennerbosweg 159	0	23	stedelijk ggb	sociale huur	particuliere investeerder
Isaac Da Costastraat/ vm Oranje Mavo	0	16	groen stedelijk, ggb	vrje sector koop	
Badhuis/Arienschool	0	40	centrum stedelijk appartementen	vrje sector koop/ huur en sociale huur	particuliere investeerder
Wolter ten Calstraat/ vm Raad van de Arbeid	0	36	stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
Lambertuspassage	0	40	centrum stedelijk appartementen	vrje sector koop/huur	
Seahorse	0	110	groen stedelijk, ggb	vrje sector koop/ huur	
Marskant	0	110	centrum stedelijk gemengd	vrje sector koop/ huur/ sociale huur	
Oriëntatie/ vm Tebodin	0	30	groen stedelijk appartementen	vrje sector koop	
	0	445	18%		

Uitsnede tabel woningbouwprogrammering 2015-2015

Gelet op het vorenstaande bedraagt het actuele aanbod aan harde plannen gezien de Woningbouwprogrammering 2015-2025 en rekening houdend met vorenstaande geactualiseerde ontwikkelingen tussen 2015 en het bestemmingsplan Badhuis:

2247 harde plannen en 65 overige plannen conform het geïnventariseerde aanbod in 2015, vermeerderd met de ondertussen 145 woningen die hard zijn geworden, verminderd met de 332 gerealiseerde woningen in deze categorieën van plannen bedraagt het totale aanbod (zonder Badhuis) 2.125 woningen.

Wanneer rekening wordt gehouden met een meer reële invulling van de maximale mogelijkheden van de plannen, gelet op de uitgevoerde marktinventarisatie (en daarbij rekening houdend met de deprogrammering) bedraagt het aanbod aan harde plannen en overige plannen: 1884 harde plannen en 65 overige plannen, vermeerderd met de 145 woningen die ondertussen hard zijn geworden, verminderd met de 332 gerealiseerde woningen binnen deze categorieën, bedraagt het totale aanbod (zonder Badhuis) 1.762 woningen.

Afgezet tegen de vraag aan woningen vanaf 2017 voor de periode 2017 tot en met 2026 van 1.950 tot 2.240 maakt dat er in deze periode ruimte is om plannen toe te voegen en is er binnen het aanbod aan harde plannen (zelfs rekening houdend met de overige te

verwachten plannen) geen sprake van overprogrammering. Het toevoegen van de (29) appartementen voor het Badhuis is conform het gemeentelijk beleid en valt binnen de gemaakte afspraken met de provincie en Twentse gemeenten. Ook voor leegstand hoeft niet te worden gevreesd nu voor de eigen gemeentelijke behoefte wordt gebouwd.

Kwaliteit

Het woningbouwprogramma voorziet in een gedifferentieerd aanbod van producten in verschillende product-marktcombinaties. Voor het bepalen van het programma is niet alleen de vraag van belang, maar speelt zeker ook de locatie een belangrijke rol. Het Badhuis is gelegen in het gebied dat in het kader van het woonbeleid wordt gerekend tot het centrum. Het versterken van de woonfunctie in het centrum is van groot belang voor een vitale binnenstad, immers de binnenstad heeft voor een deel ook een functie als wijkvoorzieningencentrum. Het toevoegen van dure en middeldure appartementen past binnen het streven om te komen tot een gedifferentieerd woonmilieu in het centrum. Op andere plaatsen in het centrum wordt namelijk ook voorzien in (een veel groter aantal) grondgebonden woonproducten en woonproducten voor de sociale doelgroep. Als voorbeeld zij gewezen op de Telgenflat en het realiseren van appartementen aan de Enschedesestraat (sociale huur). Het toevoegen van 29 wooneenheden (= 1,2% van het totale woningbouwprogramma) in het midden en dure segment in het centrum past binnen de gewenste ontwikkeling van het woonprogramma in Hengelo en het centrum in het bijzonder.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de gronden nabij Oldenzaalsestraat 18 binnen bestaand stedelijk gebied. Het Badhuise wordt opgetopt met appartementen. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Deprogrammeren en voorzienbaarheid

In het bij de woonvisie 2016-2026 behorende woningbouwprogramma is voor iedere woningbouwlocatie in Hengelo in beeld gebracht wat de gewenste (meer reële) ontwikkeling is na consultatie van marktpartijen, daarbij is aangegeven of bijstelling van het programma nodig is, of dat een locatie zelfs geheel geschrapt gaat worden (wegbestemmen). Zo is onder meer opgenomen dat op een nader aangeduide locatie in het Gezondheidspark de bouwmogelijkheid geschrapt gaat worden middels een herziening van het bestemmingsplan. In lijn met de gemaakte afspraken wordt hiervoor een periode van 3 jaar aangehouden. Voor de andere in het woningbouwprogramma genoemde locaties lopen trajecten om te komen tot het gewenste programma, waarbij iedere locatie zijn eigen casuïstiek kent. Met de provincie wordt frequent overleg gevoerd over de woningbouwprogrammering en de stand van zaken met betrekking tot het deprogrammeren, waarbij de provincie aangeeft dat de werkwijze van de gemeente Hengelo in lijn is met de gemaakte afspraken. Het samenstel van woonvisie, afwegingskader, woningbouwprogramma en het daarover afgesproken proces vormt het met de provincie afgestemde deprogrammeerplan.

Leegstand

De stelling dat het centrum te maken heeft met leegstand is juist. Een enkele indiener vraagt zich af hoe de ontwikkeling van het Badhuis zich verhoudt tot de leegstand in het centrum.

Zoals hiervoor beschreven maakt het Badhuis onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de woonvisie wordt gerekend tot het centrum.

Het badhuis (en de naastgelegen Ariënschool) zijn leegstaande panden in het centrum. De ontwikkeling van het Badhuis draagt daarmee bij aan het terugdringen van leegstand in het centrum.

Ook op andere plekken in het centrum is sprake van leegstand, het gaat daarbij vaak om winkelpanden. Er is geen leegstand bekend van woningen in het centrum.

De gemeente ziet de leegstand in het centrum graag ingevuld en in sommige gevallen is wonen een geschikte invulling.

Dit is een ontwikkeling die zich niet laat sturen en sterk afhankelijk is van initiatieven die zich aandienen. Immers, de gemeente is geen eigenaar van deze leegstaande panden. Het is dus aan de eigenaren van deze panden om mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken. Daarbij weten we vanuit de praktijk dat deze processen de nodige voorbereidingstijd vragen.

Tegelijk zien we dat niet alle initiatieven ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. Om die reden is het gewenst –en zelfs noodzakelijk– dat er in het centrum een zekere mate van flexibiliteit is ten aanzien van het kunnen toevoegen van woningen.

Om die reden is er binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Hengelo een aantal woningen gereserveerd, specifiek voor het centrum. Daarbij is niet op voorhand vastgelegd om welke plekken het gaat en om welk programma het gaat, alleen dat het moet gaan om woningen die worden toegevoegd binnen de centrumring. Door het opnemen van dit 'contingent' is geborgd dat initiatieven in het centrum passen binnen de gemaakte woningbouwafspraken. Wanneer ook de kwaliteit van het initiatief voldoende is, dan kan medewerking worden verleend. De bijdrage aan de kwalitatieve aspecten is geborgd via het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, dat gelijktijdig met de woonvisie is vastgesteld. Ook binnen dit contingent opgenomen in het Woningbouwprogramma past het Badhuis (naast het gegeven dat de kwantitatieve behoefte thans toereikend is om het 'zachte plan' Badhuis, als hard plan vast te stellen). Hiermee voorkomen we dat 'goede' plannen in het centrum sneuvelen vanwege gebrek aan ruimte in het woningbouwprogramma.

Deze systematiek geeft de gewenste flexibiliteit om de dynamiek in het centrum te faciliteren.

De zienswijzen op dit aspect hebben ertoe geleid dat de plantoelichting op dit punt is verduidelijkt.

F. Alternatief Plan

Er zijn in het verleden al verscheidene initiatieven geweest die om verschillende redenen niet hebben geleid tot een concrete aanvraag voor een vergunning.

De gemeenteraad dient de voor- en nadelen van aangedragen (reële) alternatieven mee te nemen in zijn afweging, waarbij de raad beleidsvrijheid heeft. Het voorstel van de stichting "Hoogbouw voor domain voor de burens niet zo fain" waar door diverse indieners van zienswijzen aan wordt gerefereerd, betreft het volledig restaureren en opknappen van het Badhuis en hierin 5 appartementen van circa 70 m² te realiseren. Dit is een aanzienlijke vermindering in het aantal appartementen ten opzichte van het nu voorliggende plan gebaseerd op het concreet ingediende uitgewerkte initiatief. In zoverre wordt door het voorstel van de stichting dan ook niet voorzien in een alternatief dat voorziet in een gelijkwaardig resultaat.

Initiatiefnemer (en eigenaar) ontwikkelt de projecten 'het badhuis' en 'de Ariënschool' voor eigen rekening, kosten en risico. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het gepresenteerde plan van de stichting voor het badhuis zijns inziens ook niet een reel en haalbaar alternatief betreft en dat hij daaraan geen uitvoering zal kunnen geven, al was het maar nu het plan van de stichting financieel onhaalbaar is. Zo bedraagt de maximale huurprijs per m² voor appartementen in Hengelo € 11,- per maand (afhankelijk van de kwaliteit ligt de huurprijs per m² per maand tussen de € 5,- en € 11,- waardoor de begrote opbrengst van de stichting ruim overschat en niet reel is), nog afgezien dat initiatiefnemer zeer betwijfelt of dit plan voorzien kan worden van een positief monumentenadvies.

De realisatie van 5 appartementen in het badhuis heeft tot gevolg dat de (economische) uitvoerbaarheid van het herontwikkelen van het Badhuis ook ons inziens niet voldoende is gewaarborgd. Een toereikende financiële, maar ook cultuurhistorische onderbouwing van de haalbaarheid van de beoogde invulling/het plan voor het Badhuis door de stichting ontbreekt. Zo is in het kostenoverzicht van de stichting geen rekening gehouden met kosten voor asbestsanering, bodemsanering, terreininrichting, toegangswegen, riolering, etc. Voorts ontbreekt in het plan van de stichting een risicodragende partij in tegenstelling tot het initiatief waar het voorliggende in voorziet, waarbij de kosten en risico's volledig door initiatiefnemer worden gedragen. Bovendien, zal met uitvoering van het plan van de stichting de monumentale waarden zoals die vermeld staan in de redengevende omschrijving worden aangetast. Al was het maar nu de gevel van het Badhuis zelf ingrijpend moet worden gewijzigd, waaronder de cultuurhistorisch van belang zijnde vensters in de gevel om te kunnen voorzien in toereikend daglicht. Nu het voorstel van de stichting ook overigens niet voorziet in een gelijkwaardig resultaat, wordt in dit plan in redelijkheid geen grond gezien om het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen en de omgevingsvergunning voor het Badhuis voor 29 appartementen, ook gelet op de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning, niet te verlenen. Zie ter illustratie ook ABRS 13 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3006, r.o. 13.1 en bijvoorbeeld ABRS 4 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2690, waarin de Afdeling in r.o. 4.1 overweegt: "Het bestaan van alternatieven kan slechts tot het onthouden van planologische medewerking

nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door gebruikmaking van deze alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren”.

In dit kader zij ook opgemerkt dat het plan voor de optopping van het Badhuis met 29 appartementen een uitgewerkt en haalbaar initiatief betreft dat voorzien is van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. De uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd waarbij voorts op een passende wijze rekening is gehouden met de monumentale waarden, blijkens het positieve advies van de monumentencommissie (zie ook de thematische beantwoording in deze Nota zienswijzen onder C). Daarnaast wordt beschikt over een positief welstandsadvies (waaruit eveneens volgt dat met de uitbreiding/optopping het monument architectonisch in haar eigen waarde gelaten wordt). Voorts volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat met de verwezenlijking van het voorliggende plan er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en is het plan in overeenstemming met de gemeentelijke en provinciale beleidskaders en ook overigens is het plan in overeenstemming met het recht. Er is geen reden om gelet op de door indieners aangedragen suggestie voor een alternatieve invulling van het badhuis, het bestemmingsplan niet vast te stellen.

G. Schaduwhinder

Enkele indieners zijn bevreesd dat vanwege schaduweffecten een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van hun woningen niet meer is verzekerd. Mede gelet op de ingediende zienswijzen, is hier onderzoek naar verricht, opgenomen in bijlage 17 van de plantoelichting. Daarbij is in de plantoelichting in paragraaf 5.4.11 ook expliciet aandacht besteed aan dit aspect. Gelet op de resultaten van het onderzoek naar schaduw is er geen sprake van onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarbij wijzen wij op het volgende.

In dit onderzoek zijn de effecten van schaduw op woningen en terreinen onderzocht gelet op de maximale bouwhoogte van 32 meter van het badhuis. Onderzoek is verricht naar de schaduweffecten in de zomer (21 juni), winter (21 december) en de twee van belang zijnde periodes 21 maart en 21 september.

Uit dit onderzoek volgt dat er in alle perioden voor de nabijgelegen woningen aan de zuidzijde van de Drienerbeek nagenoeg geen schaduweffecten op de betreffende woningen en daarbij behorende terreinen zijn te verwachten.

Voor de woningen gelegen ten noorden van het plangebied zijn de te verwachten schaduweffecten vanwege de bebouwing die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt, dermate beperkt van omvang en duur op de bebouwing en terreinen, dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake is. Daarbij zij opgemerkt dat gelet op schaduweffecten ten aanzien van deze woningen er in de zomer in het geheel geen effecten zijn te verwachten. In de winter zijn er wel effecten door de lage zonnestand, maar deze effecten zijn maximaal 1 uur per dag vanwege uitsluitend het badhuis, waarbij zij opgemerkt dat de bestaande omliggende bebouwing ook veelal reeds zorg draagt voor schaduwhinder in de winter. De meest van belang zijnde perioden betreffen om deze reden dan ook 21 maart en 21 september. In deze perioden is uitsluitend beperkte schaduwhinder op de voorgevel van enkele woningen direct ten noorden van de Oldenzaalsestraat te verwachten vanwege het Badhuis (met een maximale hoogte van 32 meter). De schaduwhinder raakt de overige gronden (tuinen) behorende bij deze woningen in de meest van belang zijnde perioden (nagenoeg) niet. Uit de berekeningen volgt dat de nieuwbouw door de wisseling van de stand van de zon in combinatie met de relatief smalle voorgevel van het badhuis, ter plaatse maximaal zorgdraagt voor 1 uur schaduwhinder per woning per dag in de maatgevende periodes van de ochtend tot ca. 15:00 uur. Vanaf 16:00 uur is überhaupt geen schaduwhinder meer te verwachten. Er is gelet op deze uitkomst geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, gelet op de relatief beperkte duur van schaduwhinder op de voorgevel van deze woningen. De berekende schaduwhinder is te meer toelaatbaar, nu het plangebied zich bevindt in een stedelijke omgeving (centrumgebied).

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze

1. Indiener is van mening dat het huidige plan geen oplossing is voor deze plek maar het creëren van een object waar Hengelo in de toekomst spijt van krijgt. Indiener wil dan ook verzoeken om nog eens kritisch naar de plannen te kijken en te voorkomen dat de huidige bestemmingswijziging doorgang krijgt. Indiener heeft niet alleen bezwaar tegen de wijze waarop Hengelo met een monument omgaat maar met name de manier waarop dit plan tot stand komt.
2. Het huidige voorstel van het bestemmingsplan betreft alleen het badhuis, enkel om de plannen van Domain mogelijk te maken. Indiener vraagt zich af waarom het bestemmingsplan aanpassen aan de hand van een idee van een projectontwikkelaar die gaat voor een zo groot mogelijke winst ten koste van de buurt, de omwonenden en een monument? Indiener vraagt zich dan ook af wat de onderbouwing is om hoogbouw op deze plek mogelijk te maken en past dit in een totaalplan?
3. Indiener stelt voor om als gemeente een totaalvisie voor het gehele gebied, rekening houdend met de achterliggende wijk, de aangrenzende bewoners, de menselijke maat en met een visie voor de toekomst. Laat niet een ontwikkelaar dicteren hoe een klein deel er uit komt te zien waarna er met de vervolgplannen getracht moet worden hierop aan te sluiten, dat is volgens indiener aanmodderen zonder visie.
4. Indiener stelt dat door de aansluiting op de straat, op dit moment loopt de voetgangerszone van de Oldenzaalsestraat tegen het badhuis aan, het lijkt of de plannen voor de herinrichting van de straat rekening is gehouden met de sloop van het badhuis. Indiener is van mening dat wanneer hier boven op een toren van 8 lagen staat, de toren aan de rijbaan lijkt te staan. Dit wordt een lelijke puist aan de Oldenzaalsestraat.
5. Volgens indiener is aan de andere kant van de wijk ook ooit een curieuze beëindiging van de Paul Krugerstraat bedacht middels een galerijflat met een onderdoorgang. Indiener is van mening dat dit een rare stedenbouwkundige uitgljider is en niet aansluit bij de rest van de buurt en vreest dat dit wordt herhaald met het Badhuis.
6. Indiener stelt voor om het bestaande badhuis als basis te gebruiken voor een appartemententoren op een andere plek. Er is volgens indiener al nauwelijks sprake meer van een monument. Sloop het bestaande plan en bouw de buitengevels weer op, verder van school, iets terug liggend van de weg, 90 graden gedraaid en minder hoog om zo een nette aansluiting op de straat en op de rest van de wijk te krijgen.

Reactie

1. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Over de wijze waarop met panden wordt omgegaan die gemeentelijk monument zijn, zijn afspraken gemaakt. De Monumentencommissie wordt hierbij om advies gevraagd. Dat is gebeurd en het advies is als bijlage 13 bij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gevoegd. De ontwikkelaar heeft het bouwplan voor het Badhuis in overleg met de Monumentencommissie en de gemeente opgesteld.
2. Zie de thematische beantwoording onder A en B van deze Nota zienswijzen.
3. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen.
4. Mening van indiener wordt niet gedeeld en het is onduidelijk waarop indiener dit baseert. Aan het feit dat het monument dicht op de Oldenzaalsestraat staat kan niks worden veranderd.
5. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. Het plan dat indiener schetst ligt niet als aanvraag bij de gemeente ter beoordeling en is op geen enkel aspect onderbouwd.

2. Indiener 2

Zienswijze

1. Indiener geeft aan het een slecht plan te vinden. Het is de bijzondere vorm aan de buitenzijde, het silhouet van het gebouw, dat het monument volgens indiener zo waardevol voor Hengelo maakt. Een woontoren er overheen bouwen zou dit silhouet volledig laten verdwijnen. Een woontoren van 31 meter hoog zal in deze omgeving een grote impact hebben. Niet alleen op het woongenot van de bewoners van laagbouw woningen in de omgeving, maar zeker ook op het aanzien van het Ariënsgebouw dat er pal naast staat.

Ook dit is een monument, en het monumentenregister van de gemeente Hengelo is daarover o.a. het volgende opgeschreven: "Uit stedenbouwkundig oogpunt is pand een beeldbepalend element voor de omgeving". Met name dat beeldbepalend element zal volledig ondersneeuwen als er een gebouw van veel grotere hoogte en inhoud direct naast geplaatst gaat worden. Kortom het bouwen van een woontoren op het Badhuis zal volgens indiener juist een tegengesteld effect bereiken van wat beoogd wordt: zowel Badhuis als de Ariënschool verliezen hun beeldbepalende functie.

Reactie

1. Het voorliggende plan is het enige plan dat concreet heeft geleid tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning, en daarmee het enige voorliggende plan waarbij bovendien badhuis en Ariënschool in stand kunnen blijven. Het silhouet blijft in stand doordat de toren bovenop het badhuis wordt geplaatst en er niet overheen wordt gebouwd. Dat de toren dominant aanwezig zal zijn wordt niet ontkend. Het Badhuis behoudt zijn monumentale waarde doordat de nieuwbouw ruimtelijk een heel ander karakter krijgt dan het monument. Dat de woontoren een stedenbouwkundige impact zal hebben wordt niet ontkend, maar vanuit stedenbouwkundig perspectief is een markering middels hoogbouw in deze hoek ruimtelijk aanvaardbaar. Zie ook de thematische beantwoording onder B en C van deze Nota zienswijzen.

3.Indiener 3

Zienswijze

1. Indiener geeft aan het kwalijk te vinden dat de plannen voor het gebied worden gepresenteerd middels correspondentie met een gezamenlijk briefhoofd van de gemeente en Domain. Al laat dit volgens indiener direct zien dat de gemeente niet meer vrij staat en volstrekt niet onafhankelijk de voorliggende situatie en plannen tegemoet heeft getreden. Indiener is van mening dat het lijkt dat al vooringenomen de plannen hoe dan ook worden doorgezet. Dit vindt indiener uitermate teleurstellend en bestuurlijk zeer kwalijk. Ook het tijdstijd waarop het e.e.a. in beweging wordt gezet is volgens indiener een bekende werkwijze van de ontwikkelaar, tijdens de zomervakantie zodat er zo min mogelijk bezwaren en zienswijzen binnen kunnen komen.
2. Indiener geeft aan het mooi te vinden dat er nu eindelijk eens wat gaat gebeuren met de Ariënschool en het badhuis. Maar de huidige plannen doen het karakter van het badhuis monument volledig teniet en passen niet in de buurt waar deze geplaatst wordt.
3. Indiener is van mening dat omwille van de portemonnee van de projectontwikkelaar een gigantische hoogbouw wordt gerealiseerd, dit gaat ten koste van de buurt. Dit enkel zodat de ontwikkelaar een andere doorn in het oog van de bewoners van Hengelo, de Ariënschool, ook kan opknappen. Er wordt geen rekening gehouden met de aard van het Badhuis monument en het gebouw wordt straks de fietsenstalling van het gebouw.
4. Een herstel als badhuis c.q. saunacomplex met een beperkt aantal uiterst luxe stadsappartementen erin zou volgens indiener ook een mooi idee zijn. Op deze manier doe je nog iets met de bestemming die het pand had.
5. Als men iets aan de uitstraling van de panden wil doen, kan dat volgens indiener heel prima op een andere leest. Het kan zelfs renderen indien de alternatieve plannen die door de buurt werden ontwikkeld worden gerealiseerd.
6. Indiener maakt enkele opmerkingen over het plan/ontwerp:
 - a. Dit bestemmingsplan zal een precedentwerking voor bouwwerken in de stad scheppen om af te wijken van de thans toegestane bouwhoogte aan de Oldenzaalsestraat. De thans bestaande maximale bouwhoogte van 12 meter voldoet prima om op deze plek te bouwen.
 - b. Het bestemmingsplan levert ernstige aantasting van het uitzicht vanuit onze woning richting stad en vrije ruimte. Het zal hier een benauwend gevoel geven. Vanwege de hoogte van het gebouw en de enorme slagschaduw zal ernstige hinder in het woongenot ontstaan door het wegnemen van zon en licht, zeker in de winterperiode als de zon überhaupt niet achter de toren vandaan zal kunnen komen. Dit geldt voor de woningen aan de Oldenzaalsestraat maar ook voor een groot aantal woningen aan de Leusveenweg.
 - c. Ernstige aantasting van het monument. Het gehele karakter van het monument verdwijnt onder de kolossale woontoren. Als er zo met dit monument omgegaan wordt kan het net zo goed gesloopt worden en mag de ontwikkelaar aan die kant van de weg appartementencomplexen neerzetten die ook 12m hoog zijn, net als die die er nu aan de overkant van de weg door hem opgericht zijn.

- d. De woontoren zorgt voor ernstige belemmering van de privacy en het vrije woongenot in de tuinen aan de Leusveenweg en van de woningen in de Afrikaanderbuurt. Men kan van diverse kanten zo in de tuinen bij de mensen kijken. Dit is niet in overeenstemming met het gebruik dat ons van de tuin voor ogen staat en de behoefte aan privacy die ik in mijn eigen tuin wil hebben. Daarenboven zal de waarde van veel woningen waaronder de onze door het oprichten van deze 'badflat' zeker enkele tienduizenden euro's dalen.
- e. Het ontwerp van de woontoren op het Badhuis past in zijn geheel niet op een gemeentelijk monument, zie hiertoe ook de bijgesloten brieven van het Heemschut en Cuypers genootschap.
- 7. Op basis van bovenstaande en eventueel nog nader aan te vullen argumenten maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 8. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

- 1. Het college heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over de bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft zich in de overeenkomst verplicht zich in te spannen om de herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Hierbij dient de raad de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht te respecteren. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het plan volgens de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Op deze manier is de onafhankelijkheid gewaarborgd.
Het is het college die besluit om een bestemmingsplan ter inzage te leggen en niet de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan heeft grotendeels buiten de bouwvak ter inzage gelegen. Daarnaast heeft iedereen ruim voor de vakantieperiode kennis kunnen nemen van de plannen en is de ter inzagelegging ruim voor de vakantieperiode aangekondigd. Er is een inloopbijeenkomst geweest op 18 mei 2017 waar de buurt en andere belanghebbenden voor zijn uitgenodigd.
- 2. Zie de thematische beantwoording onder A en B van deze Nota zienswijzen.
- 3. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
- 4. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
- 5. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
- 6.
 - a. Het nu toestaan van hogere bouwhoogte dan 12 meter boven het Badhuis houdt niet automatisch in dat het hiermee op elke locatie aan de Oldenzaalsestraat van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Elke locatie is weer anders en een eventuele aanvraag zal op zijn eigen ruimtelijke aanvaardbaarheid moeten worden beoordeeld. Onduidelijk is waarom indiener denkt het bestemmingsplan precedentwerking met zich mee brengt.
 - b. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Leusveenweg 30. Het perceel van indiener bevindt zich op circa 80 meter van het plangebied en het badhuis. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De circa 80 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat 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. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.

- c. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
 - d. Zie antwoord onder 6 punt b. Indien indiener 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.
 - e. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
7. Aan indiener is bij brief de mogelijkheid gegeven om aanvullende argumenten aan te dragen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet ter vaststelling voor te dragen.
8. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

4. Indiener 4

Zienswijze

1. Indiener schetst de geschiedenis van zijn situatie aan de Schalkburgerstraat 1. De woning is in 2008 gekocht met als doel deze weer in de oude staat terug te brengen. Indiener wist dat Metropool zou verhuizen en dat er geen omgevingsvergunning was voor hoogbouw. Dit heeft indiener laten uitzoeken. Indiener heeft zijn woning uit 1906 gerenoveerd. Indiener geeft aan dat hij destijds ook de gemeente op bezoek heeft gehad en complimenten kreeg over het werk dat was verricht. Vooral omdat de gemeente waarde hechtte aan het in tact houden van één van de mooiste straten van Hengelo. Door de bombardementen in de oorlog waren straten met oude vooroorlogse woningen schaars geworden. Indiener geeft aan de gemeente de afgelopen twee jaar niet te hebben gezien.
2. Anderhalf jaar geleden vernam indiener dat er verregaande plannen om bovenop het badhuis een torenflat te bouwen. Indiener kwam na het bestuderen erachter dat er voor hen alleen maar nadelen aan zaten:
 - a. Privacy weg: rechtstreekse inkijk in de tuin. Overal in de grote tuin kun je gezien worden vanuit de toren.
 - b. Privacy weg: Rechtstreekse inkijk in de slaapkamer (waarvan de tuindeuren iedere nacht open staan zonder gordijnen (ook in de winter).
 - c. Privacy weg: Rechtstreekse inkijk in serre. Waar je ook maar zit in de serre, overal kun je gezien worden vanuit de woontoren.
3. Indiener geeft aan een half jaar geleden zijn huis pro actief te koop te zetten om ergens anders opnieuw te beginnen. Helaas zijn potentiële kopers afgehaakt door de plannen van de gemeente. Twee kandidaten hebben gebeld met de gemeente om de slagingskans van de plannen te vernemen. De uitkomst hiervan was zo verontrustend dat ook zij afzagen van de koop. Indiener geeft aan vast te zitten. Indiener kan niet weg omdat nieuwe kopers geen woontoren naast hun huis willen, maar blijven is ook een slechte optie omdat de woontoren het woongenot aantast. Indiener geeft aan strijdlustig te zijn geworden en zullen vechten tot het uiterste eind om deze plannen tegen te houden.
4. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Schalkburgerstraat 1. Het perceel van indiener bevindt zich op circa 27 meter van het bouwvlak. De afstand tot de achtergevel van indiener bedraagt circa 40 meter. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De circa 27 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat 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. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake.
3. Indien indiener 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.
4. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

5. Indiener 5

6. Indiener 6

Zienswijze

1. Het nieuwe Badhuis kan beter omschreven worden als hoogbouw en dat is niet wenselijk aan de rand van de Afrikaanderbuurt. Een gebouw van die hoogte past volgens indiener wel in een metropool, maar gelukkig niet in Hengelo. Het doet afbreuk aan de uitstraling van de buurt.
2. Indiener vindt het heel zorgelijk dat er geen bindende afspraken liggen met de projectontwikkelaar over de aanleg van het 'gesuggereerde groen/park' en beloofde renovatie van de Ariësschool. Indiener acht de kans groot dat dit uiteindelijk wanneer het badhuis is verbouwd niet tot uitvoering gebracht zal worden. Immers zijn deze plannen nu al op de lange baan geschoven.
3. Hierbij is volgens indiener de verwachting dat er geen ruimte zal zijn voor het groen, daar deze ruimte nodig is voor het parkeren. Er blijkt namelijk geen ondergrondse parkeergarage te komen. Het aantal parkeerplaatsen is daardoor minimaal en de parkeerdruk in de buurt neemt daarmee nog verder toe.
4. Indiener is van mening dat binnen de Afrikaanderbuurt verschillende mensen gedupeerd raken door de bouw van een dusdanig hoog pand in hun achtertuin.
5. Indiener is van mening dat er voldoende alternatieven zijn die beter aansluiten bij de omgeving, en de renovatie van het badhuis toch mogelijk maken. Indiener is hierbij van mening dat het van groot belang is om hoogbouw te voorkomen. Het plan van 5 wooneenheden, in het Badhuis zonder uiterlijk van het Badhuis drastisch te wijzigen, lijkt hiervoor geschikt.
6. Op basis van de hiervoor genoemde argumenten maakt indiener bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan / omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om: de bestemmingsplanwijziging / omgevingsvergunning Centrum 2013 Badhuis te parkeren / niet vast te stellen.
7. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

8. Indiener geeft aan een renovatie van de bestaande monumenten toe te juichen, echter is er een verschil van inzicht hoe dit moet gebeuren en wat het beste resultaat oplevert voor het Badhuis, Ariënschool, de Spindel met sportvelden en de Afrikaanderbuurt.

Reactie

1. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
2. Onduidelijk is waarom indiener de kans klein acht dat de renovatie van de Ariënschool niet tot uitvoering zou worden gebracht. Daarnaast is onduidelijk waarop de conclusie van indiener is gebaseerd dat er geen bindende afspraken zouden liggen. Over de renovatie van de Ariënschool zijn wel degelijk afspraken gemaakt in de exploitatieovereenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
3. Dit is onjuiste veronderstelling. Er is een uitgebreide parkeerbalans gemaakt en goed gekeken naar de woning typologie. Er wordt volledig voldaan aan het uitgangspunt de totale parkeervraag op eigen terrein op te lossen conform de vigerende parkeernormering uit de vastgestelde Nota Autoparkeren. Al het parkeren van bewoners en hun bezoekers past op maaiveldniveau op eigen terrein. De parkeerdruk neemt in de buurt niet toe. Onduidelijk is waarom indiener van mening is dat er geen ruimte is voor groen. Binnen de bestemming Wonen is groen mogelijk. Zie verder de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
4. Er wordt niet ontkent dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter is er sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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.
5. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
6. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet ter vaststelling voor te dragen.
7. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen. Zoals eerder is beargumenteerd is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.
8. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Indiener 7

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat het hem opvalt dat er geen rekening is gehouden met voetgangers en fietsers. Tussen het badhuis en de rijbaan is slechts 3 meter beschikbaar voor fietspad en trottoir. Als de appartementen t.z.t. bewoond zijn, zullen er daar aanzienlijk meer voetgangers zijn (bewoners en bezoekers). Bovendien is volgens indiener alom de verwachting dat het fietsverkeer intensiever zal worden door meer en snellere fietsen. Wat er hierdoor dreigt te ontstaan is op de uitvalsweg n.m.m. een te nauwe doorgang voor voetgangers, fietsers en scootmobielen met alle risico's op verkeersongevallen, welke situatie niet meer is te corrigeren.
Een voor de hand liggende oplossing is, door van het badhuis aan de straatzijde ca 2 meter af te halen voor voetgangers. De buitenkant van het badhuis als gemeentelijk monument verandert door de hoogbouw dermate dat deze 2 meter geen probleem hoeft te zijn. Bijkomend voordeel: het straatbeeld krijgt een evenwichtiger uitstraling.
2. Indiener vraagt zich af waarom de rooilijn van het Badhuis aan de zijde van de Oldenzaalsestraat is gehandhaafd? Het vormt een 'obstakel' in de langzaam verkeersroute langs de Oldenzaalsestraat. Hierdoor is er sprake van een verkeersonveilige situatie voor het langzaam verkeer. Er is sprake van een te nauwe doorgang voor het langzaam verkeer. Het aantal voetgangers en fietsers zal door de realisatie van het Badhuis groter worden. Voorgesteld wordt de rooilijn twee meter naar achteren te leggen. Verwezen wordt naar een dodelijk ongeval op de Deurningestraat enkele jaren geleden, waarbij sprake was van een vergelijkbare situatie als ter hoogte van het Badhuis. Maar de Oldenzaalsestraat kan hier niet aangepast worden.
3. Indiener vraagt het volgende;
 - a. Is er een ingang aan de Oldenzaalsestraat? Zo niet, moet dan iedereen achterom?
 - b. Kan er door het bezoek, ter hoogte van het Badhuis, aan de zijden van de Oldenzaalsestraat worden geparkeerd?

- c. Is de gemeente verantwoordelijk voor een veilige infrastructuur?

Reactie

1. Het Badhuis is een bestaand pand, aan de voetprint kan dus niks worden gewijzigd. De ingang komt niet aan de zijde van de Oldenzaalsestraat maar aan de andere zijde. Het is niet wenselijk om twee meter van het Badhuis te slopen. Hiermee wordt het Badhuis als monument aangetast op een onaanvaardbare wijze.
2. Het uitgangspunt is dat het Badhuis blijft staan. De situatie aan de Deurningerstraat is niet vergelijkbaar met de situatie ter hoogte van het Badhuis. In de Deurningerstraat was er sprake van langs de rijbaan aanliggende smalle fietsstroken. Voor het Badhuis is er al jaren sprake van een exclusief en verhoogd stadsplateau, alleen bestemd voor langzaam verkeer.
3.
 - a. Er is een secundaire uitgang, alleen voor bewoners, niet voor bezoekers.
 - b. Nee, dat is niet toegestaan.
 - c. De gemeente is hier inderdaad voor verantwoordelijk.

8. Stichting Cuypersgenootschap en erfgoed vereniging Heemschut, t.a.v. Leo Dubbelaar, Alferbos 246, 2715 TN Zoetermeer;

Zienswijze

1. De Stichting het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Bond Heemschut, twee landelijke monumentenorganisaties, zetten zich al enkele jaren in voor het behoud van het badhuis en de Ariënschool aan de Oldenzaalsestraat te Hengelo. Indieners geven aan dat ze gezamenlijk het badhuis enkele jaren geleden van de sloop hebben kunnen redden. Tot enige tijd geleden was er totale desinteresse bij de gemeente voor het behoud van dit belangrijke erfgoed. Met het grootste gemak werd sloop mogelijk gemaakt. Indieners maken zich wederom ernstig zorgen over de plannen met het badhuis. Voor het behoud van het monumentale badhuis is gekozen voor het toevoegen van een bouwvolume (toren) aan het badhuis. Aangezien het badhuis op zichzelf beschouwd een autonoom bouwwerk is, is in het ontwerp afstand gehouden tot het toegevoegde volume middels een verdiepingshoge insnoering die in glas zal worden uitgevoerd. Het nieuwe bouwvolume zal, evenals het badhuis, in gele baksteen worden gemetseld.
2. Indieners geven aan het idee om het gehele gebied aan de Oldenzaalsestraat aan te pakken en te bestemmen voor woningbouw te steunen. Deze locatie aan de rand van het centrum vraagt volgens indieners om een goede invulling. De plannen voor herbestemming van het schoolgebouw naast het badhuis zien er goed uit. De belangrijkste kenmerken van dit beeldbepalende gebouw blijven behouden en de nieuwe toevoegingen zijn respectvol ontworpen. Indieners betreuren echter het plan om op het badhuis een wooncomplex te realiseren. Om restauratie van beide panden mogelijk te maken is voorgesteld om een toren met appartementen op het badhuis te realiseren. Deze nieuwbouw krijgt 9 bouwlagen. Tussen het oude badhuis en de nieuwbouw komt een terugspringende verdieping om het contrast tussen oud en nieuw zichtbaar te maken. Indieners begrijpen de noodzaak om woningen te realiseren om de restauratie van de monumenten mogelijk te maken. Tegelijkertijd maken indieners zich ernstig zorgen over de voorgestelde toren. Deze tast volgens indieners het badhuis op onherstelbare wijze aan. Het beeldbepalende volume wordt in karakter aangetast door de dominante toren. Tevens verdwijnt met deze nieuwbouw de mogelijkheid om de unieke kubistische architectuur te herstellen. De vraag is ook of de toren echt nodig is om de restauratie van het badhuis mogelijk te maken. Dat blijkt nergens uit.

De vraag is of het niet mogelijk is om het badhuis rendabel te herbestemmen tot woningen zonder drastische ingrepen in het karakter van het gebouw. Indieners zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieven voor het huidige plan. Dat blijkt heel duidelijk uit de nu voorliggende stukken. Dat maakt volgens indieners een goede belangenafweging lastig.
3. De gemeentelijke Monumentencommissie is onder voorwaarden akkoord met de plannen. In haar advies van 19 februari 2017 spreekt de monumentencommissie haar zorgen uit over de technische aanpak van het nu voorliggende plan. Het realiseren van de toren op het badhuis kan ernstige schade toebrengen aan het historische gebouw. Dit bevestigt de zorgen van indieners. Verder spreekt de commissie zich uit tegen een harde gevelreiniging, het liefst ziet ze helemaal geen gevelreiniging. Dit is voor indieners hun organisaties ook van groot belang. Het badhuis is opgetrokken met een

zachte gele steen. Gevelreiniging kan ernstige schade aanrichten en de levensduur van de gemetselde gevels verkorten. Indieners spreken zich nadrukkelijk uit tegen reiniging van het badhuis. Ook het vervangen van voegwerk moet zorgvuldig gedaan worden. Verder vragen indieners zich af of de monumentencommissie bij haar advisering voldoende heeft gekeken naar de mogelijkheden voor een alternatief plan. Ook hier ontbreekt volgens indieners de bredere blik voor een goede belangenafweging.

4. Gezien het grote belang van het badhuis voor het erfgoed van Hengelo willen indieners verzoeken om de alternatieven voor het huidige plan in beeld te brengen en in ieder geval voorlopig geen medewerking te verlenen aan het huidige plan.

Reactie

1. Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Bij het toetsen van het bouwplan wordt gekeken in hoeverre de nieuwbouw het monument respecteert. Samen met de Monumentencommissie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat voorgesteld plan acceptabel is. In het verleden zijn al diverse alternatieve plannen onderzocht. Deze hebben niet geleid tot een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning of het herzien van het bestemmingsplan. De gemeente onderbouwt niet in het bestemmingsplan de noodzaak van het plan maar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Zie verder de thematische beantwoording onder F.
3. De Monumentencommissie is advies gevraagd op het plan dat is ingediend. Er is geen formeel advies gevraagd op andere en/of alternatieve plannen. Het nu ingediende plan is een resultaat van een lange voorgeschiedenis waarbij diverse pogingen zijn gestrand om tot een geschikte herontwikkeling te komen. De aanbevelingen van de monumentencommissie, welke uitvoeringsaspecten betreffen, zijn vertaald in de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning. Hierop kan indien noodzakelijk worden gehandhaafd. De gemeente en de monumentencommissie zijn ook van mening dat de reiniging van de gevels zorgvuldig dient te geschieden, zodat dit de monumentale waarden niet aantast. Naar onze mening zijn de adviezen van de monumentencommissie deugdelijk en zorgvuldig tot stand gekomen. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
4. De gemeente is niet voornemens om op eigen initiatief alternatieve plannen in beeld te brengen. Het ingediende plan is ruimtelijk aanvaardbaar en hier wordt onder voorwaarden vergunning voor verleend. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van deze zienswijze. Een ander initiatief is niet ingediend.

9. Indiener 9

Zienswijze

1. Indiener is blij dat er eindelijk ontwikkelingen zijn met het Badhuis. Dat de Ariënschool en de Spindel met sportvelden buiten beschouwing worden gelaten vindt indiener teleurstellend. Vooral de Ariënschool is beeldbepalend als toegangspoort voor de Afrikaanderbuurt en de binnenstad. Met de huidige staat waarin het gebouw zich bevindt is het de vraag of het voor de toekomst bespaard blijft. Indiener geeft aan te snappen dat er wat gaat veranderen, echter is er een verschil van inzicht hoe dit moet gebeuren en wat het beste resultaat oplevert voor het Badhuis, Ariënschool, de Spindel met sportvelden en de Afrikaanderbuurt.
2. Volgens de projectontwikkelaar komt de gehele bebouwing in een park te staan, wordt het gemeentelijk monument gered van de ondergang en zet de projectontwikkelaar Hengelo weer op de kaart. Met de mega winst van het badhuis gaat de projectontwikkelaar de Ariënschool opknappen. Of dit werkelijk gerealiseerd wordt vraagt indiener zich af, want waarom kiest de projectontwikkelaar er niet voor om de plannen voor de Ariënschool gelijktijdig mee te nemen in de planontwikkeling. Indiener vraagt zich af of er voor de ontwikkeling van de Ariënschool ook een mega winst behaald wordt die ten gunste van de projectontwikkelaar zelf komt. Het zijn mooie verkooppraatjes maar nergens geborgd. Indiener durft niet te vertrouwen op de projectontwikkelaar vanwege zijn blauwe ogen en wat indiener over hem hoort is dat alles draait om het grote geld. Van het hele project, dat met veel bombarie aangekondigd werd, is alleen het badhuis overgebleven. De rest is op de lange baan geschoven. Indiener is bang dat van uitstel afstel komt. Het valt niet uit te leggen waarom dit slechte plan door moet gaan. Er waren in het verleden betere plannen voor het badhuis en de Ariënschool, waar nooit medewerking aan is gegeven. En er zijn nu ook betere plannen voor het badhuis (en de omgeving).
3. Indiener geeft een aantal argumenten die aan de zienswijze ten grondslag ligt:
 - a. De hoogte van de geplande nieuw bouw (32 m) past niet in het huidige bestemmingsplan dat van 2013 is en voor een bestemmingsplan nog heel

recent. De bebouwingshoogte huidige bestemmingsplan is 12 m1 aan de Oldenzaalsestraat en aan de beek een strook van 4 m1 hoog (afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening voor eisen die gelden voor bestemmingsplannen).

- b. De hoogte van de geplande nieuwbouw past niet bij de ruimtelijke beeldkwaliteit van de Afrikaanderbuurt, waarbinnen deze ontwikkelingen zijn gepland. Deze hoogte "drukt" een groot gedeelte van de buurt naar beneden, waarmee het historische beeld van het badhuis en de Afrikaanderbuurt juist verloren gaan
 - c. Er waren en zijn zodanige plannen die beter aansluiten bij zijn omgeving
 - d. De hoogte van het badhuis wordt in de nieuwbouwplannen veel te hoog, past totaal niet in het beeld van de Oldenzaalsestraat.
 - e. Het ontwerp van de woontoren op het Badhuis past in zijn geheel niet op een (gemeentelijk) monument (zie brieven van het Heemschut en Cuypers genootschap).
 - f. Het Badhuis is in de hoogbouwplannen niet meer te onderscheiden van het totale gebouw en wordt uiteindelijk de fietsenstalling van een flat. Je moet al weten dat het Badhuis er onder zit om het te kunnen zien. Om het Badhuis tot zijn recht te laten komen moet er dus niet iets opgebouwd worden
 - g. Geen ruimte meer voor het beloofde groen, ruimte is nodig voor het parkeren, er komt geen ondergrondse parkeergarage. Het aantal parkeerplaatsen is minimaal en de parkeerdruk in de buurt neemt nog verder toe.
 - h. De flat op het badhuis drukt door zijn hoogte en massa de Ariënschool en een deel van de Afrikaanderbuurt de grond in.
 - i. Het flatgebouw staat midden op het fietspad en dreigt fietsers te verpletteren
 - j. De Ariënschool is nu de blikvanger (en het mooiste gebouw van de twee) (zie monumentenregister)
 - k. De hoogte van het gebouw zet de huizen aan overkant (Oldenzaalsestraat) in de schaduw en maakt ernstige inbreuk op de privacy van de omliggende woonhuizen.
 - l. Het zou een hele grote fout zijn om het badhuis op deze manier te redden en hierdoor een goed bewaarde buurt te naar beneden te drukken. Gemeente en provincie hebben veel geld in deze markante woonwijk geïnvesteerd om deze te behouden.
 - m. Zie ook het flatgebouw over de Paul Krugerstraat, wat veel impact heeft gehad voor de staat van de direct aangrenzende buurt. Iedereen vraagt zich nu af hoe dit heeft kunnen gebeuren. We moeten leren van de fouten.
 - n. Hoogbouw in een woonwijk is slecht voor de sociale cohesie. Indiener is als bewoner van de Afrikaanderbuurt faliekant tegen deze ontwikkelingen.
4. Indiener staat het plan van kapper Mufide nog voor de geest, die van het badhuis een Hamam wilde maken. Deze sloot architectonisch en qua gebruik beter aan bij de historie van het Badhuis. Indiener geeft aan dat dit allang passé is, maar er zijn ook andere mogelijkheden. Een alternatief: plan van 5 wooneenheden in het badhuis zonder het uiterlijk van het badhuis drastisch te wijzigen.
5. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
6. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. In het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning is niets opgenomen over de rentabiliteit van het plan voor de initiatiefnemer. Er wordt uitsluitend onderbouwd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het is een bewuste keuze om de plannen voor de Ariënschool niet mee te nemen in deze procedure. De plannen voor de Ariënschool zijn nog niet zo ver dat er daadwerkelijk een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Daarnaast is er voor de verbouw van de Ariënschool geen herziening van het bestemmingsplan nodig is. Er zijn in het verleden andere plannen geweest voor het Badhuis echter geen van deze plannen daadwerkelijk geleid tot een aanvraag om omgevingsvergunning.

3.
 - a. Wat indiener constateert is juist. De geplande hoogte past niet in het bestemmingsplan Centrum 2013. Om deze reden wordt ook het bestemmingsplan herzien. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie werd vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie niet meegenomen.
 - b. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
 - c. In dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderbouwd van het voorliggende plan en niet van andere plannen. Voor wat betreft het alternatieve plan wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
 - d. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
 - e. De mening van de indiener wordt niet gedeeld. Voorgesteld plan voldoet, na overleg met stadsbouwmeester en Monumentencommissie aan de eisen voor instandhouding van het monument. Zie verder de beantwoording van zienswijze 8.
 - f. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
 - g. Dit is onjuiste veronderstelling. Er is een uitgebreide parkeerbalans gemaakt en goed gekeken naar de woning typologie. Er wordt volledig voldaan aan het uitgangspunt de totale parkeervraag op eigen terrein op te lossen conform de vigerende parkeernormering uit de vastgestelde Nota Autoparkeren. Al het parkeren van bewoners en hun bezoekers past op maaiveldniveau op eigen terrein. De parkeerdruk neemt in de buurt niet toe. Onduidelijk is waarom indiener van mening is dat er geen ruimte is voor groen. Binnen de bestemming Wonen is groen mogelijk. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
 - h. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
 - i. Er wordt in het bouwplan niet meer ruimte onttrokken van het stadsplateau. In de huidige situatie hebben er al die jaren geen ernstige (letsel)ongevallen voorgedaan op dit deel van stadsplateau voor langzaam verkeer.
 - j. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
 - k. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.
Er wordt niet ontkend dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter er is sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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.
 - l. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen
 - m. Onduidelijk is wat voor impact indiener bedoelt.
 - n. Onduidelijk is waarom hoogbouw slecht is voor de sociale cohesie. De mening van indiener wordt ook niet gedeeld.
4. In dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderbouwd van het voorliggende plan en niet van andere plannen. Het plan van de kapper heeft uiteindelijk niet geleid tot de aankoop van het Badhuis en een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
5. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet ter vaststelling voor te dragen.
6. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

10. Indiener 10

Zienswijze

1. Bebouwingshoogte huidige bestemmingsplan is 12 meter aan de Oldenzaalsestraat en aan de beek een strook van 4 meter hoog. In het gewenste nieuwe bestemmingplan is de bebouwingshoogte ca. 32 meter. Indiener vraagt zich af wat er in de afgelopen tweeënhalf jaar is veranderd om deze extreme aanpassing van de bouwhoogte te rechtvaardigen? Het nieuwe "badhuis" kan volgens indiener dus beter omschreven worden als hoogbouw en dat is niet wenselijk aan de rand van de Afrikaanderbuurt.
2. Indiener is van mening dat het ontwerp van de woontoren op het Badhuis in zijn geheel niet op een (gemeentelijk) monument past. Indiener verwijst naar de brieven van het Heemschut en Cuypers genootschap. Het Badhuis is niet meer te onderscheiden van het totale gebouw en wordt uiteindelijk de fietsenstalling van een flat.
3. Indiener geeft aan dat er geen ruimte meer is voor het beloofde groen is, de ruimte is nodig voor het parkeren, er komt geen ondergrondse parkeergarage. Het aantal parkeerplaatsen is minimaal en de parkeerdruk in de buurt neemt nog verder toe.
4. De hoogte van het gebouw zet de huizen aan overkant (Oldenzaalsestraat) in de schaduw en maakt ernstige inbreuk op de privacy van de omliggende woonhuizen. Het is volgens indiener een fout om het badhuis op deze manier te redden en hier door een goed bewaarde buurt te naar beneden te drukken. Gemeente en provincie hebben veel geld in deze wijk geïnvesteerd om deze markante woonwijk te behouden.
5. Indiener noemt een alternatief: Plan van 5 wooneenheden, in het badhuis zonder het uiterlijk van het badhuis drastisch te wijzigen. Het bestaande bouwvolume van het Badhuis vormt het uitgangspunt, dus geen gebouw erbovenop. Ook hierin worden de buitengevels zorgvuldig gerestaureerd. Het interieur wordt ingevuld met vijf tweekamerappartementen.
6. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie werd vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie niet meegenomen. Het initiatief van de ontwikkelaar is getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet hieraan.
2. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
3. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
4. Er wordt niet ontkend dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter is er sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
5. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
6. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet ter vaststelling voor te dragen.
7. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

11. Indiener 11

Zienswijze

1. Indiener geeft aan blij te zijn dat er nu eindelijk wat gaat gebeuren met het badhuis. Zoals het er nu bijstaat is het geen pluspunt voor de Afrikaanderbuurt. Echter is er volgens indiener een verschil van inzicht hoe het moet gebeuren. De projectontwikkelaar beweert dat de gehele bebouwing in een park komt te staan maar dat is nergens geborgd. Alleen het badhuis is overgebleven, de rest is op de lange baan geschoven.

2. Indiener vindt de bouwhoogte van 32 meter extreem hoog. Dat past in een metropool maar niet in Hengelo. Het is volgens indiener geen landmark want het verwijst niet naar iets. Hoogbouw aan de rand van een karakteristieke, oude wijk is niet wenselijk. Hierdoor wordt een groot deel van de wijk weggedrukt. Door de hoogte van het complex is het badhuis niet meer te onderscheiden en verwordt uiteindelijk tot een fietsenstalling. De parkeerdruk in de wijk zal verder toenemen.
3. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
4. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan of dat de inrichting van de beekzone en het sportveld niet door zal gaan. Over de renovatie van de Ariënschool zijn afspraken gemaakt in de exploitatieovereenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten. Wel is sprake van een gefaseerde aanpak. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
2. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet ter vaststelling voor te dragen.
4. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

12. Indiener 12

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat ze van mening is dat beide monumenten het verdienen om in ere hersteld te worden. Het plan wat nu gepresenteerd wordt is het slechtste ooit bedacht voor het badhuis. Indiener kan het ook niet bevatten dat dit plan wordt gedragen door het college van B&W en de plaatselijke monumentencommissie. De Monumentencommissie verloochent hun eigen doelstelling en van de stadsbouwmeester mag men verwachten dat hij verder kijkt dan zijn neus lang is. Indiener vindt dit onbegrijpelijk en niet uit te leggen.
2. Indiener geeft aan dat het geheel met veel bombarie in de markt is gezet als het 'Wemen Park'. Het gehele gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat was erbij betrokken. Gaande weg het proces is alleen het Badhuis overgebleven en men durft nog steeds te spreken van een "Wemen Park". Dit volgens indiener misleidend. Veel beloven en weinig geven, doet een dwaas in vreugde leven. Het "Wemen Park" wordt gezamenlijk door de gemeente en de projectontwikkelaar gepresenteerd en dit geeft burger de indruk dat alles al voorgekookt is en de "inspraakprocedure" slechts voor de Bühne is. Als de "democratie" zo werkt dan heeft men volgens indiener nog veel uit te leggen.
3. Indiener is van mening dat de projectontwikkelaar voor maximale winst gaat en dat dit het enige uitvoerbare plan is. Hiermee zet hij volgens hem Hengelo weer op de kaart en redt hij de monumenten. Ook geeft hij aan dat het dit plan wordt of anders niets. Indiener stelt dat wanneer de gemeente in het verleden dezelfde wervingskosten had gehanteerd dan had het badhuis en de Ariënschool al lang een nieuwe bestemming. Even wat getallen: verkoop Ariënschool en badhuis aan woningbouwvereniging ca. € 580.000,- Onderhandse verkoop aan de projectontwikkelaar € 100.000,- Dit met een "toezegging" van B en W dat er een toren op het badhuis gebouwd mag worden en hij het sportveld ook mag ontwikkelen. Dit roept volgens indiener al vragen op. Een argument waarom men akkoord gaat met dit plan is, dat met de opbrengsten van de torenflat de Ariënschool gerestaureerd gaat worden. Dit is nergens geborgd en de Ariënschool is inmiddels uit beeld.
4. Indiener geeft de argumenten aan om het plan van de projectontwikkelaar aan te passen:
 - a. Een woontoren (hoogbouw) Is een ongewenste ontwikkeling voor de omgeving van het badhuis. Stedenbouwkundig gezien een verkeerde ontwikkeling.
 - b. Het gemeentelijk monument, het badhuis, verdwijnt onder de woontoren en is

- als monument niet meer herkenbaar. De te grote bouwmassa degradeert het gemeentelijke monument de Ariënschool tot een bijgebouwtje. Een gemeente behoort niet zo om te gaan met zijn gemeentelijke monumenten.
- c. De hoogte van de woontoren zal de woonhuizen aan de noordzijde in de schaduw zetten. De woontoren is een ernstige aantasting van de privacy en het woongenoot van de omwonenden.
 - d. De Afrikaanderbuurt is een mooie vooroorlogse woonwijk. De gemeente en de provincie hebben veel geld gestoken in het opknappen van de woonwijk en dit wordt door de woontoren weer voor een groot gedeelte te niet gedaan.
 - e. Hoogbouw in een vooroorlogse woonwijk is slecht voor de sociale cohesie.
 - f. Het plan wordt het Wemenpark genoemd maar daar is in dit plan geen ruimte voor.
 - g. De woontoren zal de parkeerdruk in de Afrikaanderbuurt nog meer vergroten, (het is niet meer van deze tijd om bij een woontoren te parkeren op maaiveld niveau, dit zou ondergronds moeten gebeuren). Het badhuis staat midden op het fietspad en zal met zijn woontoren de verkeersveiligheid niet ten goede komen.
 - h. Het huidige bestemmingsplan is van 2013 en is toen met grote zorgvuldigheid en visie opgesteld, en als burger moet men erop kunnen vertrouwen dat de houdbaarheid van een bestemmingsplan langer is dan een paar jaar.
5. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
 6. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. De mening van de indiener wordt gerespecteerd echter kunnen wij niet spreken voor de opvattingen van de Monumentencommissie. Tot op heden zijn er verschillende plannen gepresenteerd, waaronder voorliggend plan. Voorliggend plan is het eerste plan dat concreet heeft geleid tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Aanpak van het Badhuis langer uitstellen door opnieuw te starten met planvorming betekent instorting en uiteindelijk sloop van het monument.
2. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan. De transformatie van de Ariënschool kan middels een andere procedure worden vergund. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn vastgelegd over de Ariënschool. Daarnaast zijn er plannen voor de beekzone en het naastgelegen sportpark. Deze plannen zijn op het moment nog niet concreet en moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is sprake van een gefaseerde aanpak. Onduidelijk is waarop indiener baseert dat de inspraak procedure alleen voor de Bühne is. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met toepassing van een coördinatieregeling is de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast blijft de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
3. Het is niet duidelijk wat indiener met haar zienswijze aan wil geven. In het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning wordt niets opgenomen over een verdienmodel van de ontwikkelaar of de manier waarop de ontwikkelaar een en ander financiert. Er wordt uitsluitend onderbouwd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De prijs en voorwaarden waarvoor een en ander is verkocht aan de ontwikkelaar is iets tussen de voormalige eigenaar (Welbions) en de ontwikkelaar. Van een toezegging dat er een toren gebouwd mag worden is geen sprake. Dat kan ook niet omdat hiervoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het besluit of het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt genomen door de raad, en hier kan noch door het college, noch door de verkoper (Welbions) dus iets over worden toegezegd. Het college heeft door middel van de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar wel aangegeven dat zij bereid is de benodigde herziening in procedure te brengen. Daarnaast heeft de raad besloten dat er voor de benodigde herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning de coördinatieregeling kan worden toegepast.

Onduidelijk is waarop indiener het baseert dat de Ariensschool uit beeld is. Voor de Ariensschool wordt een aparte procedure doorlopen (omgevingsvergunning).

4.
 - a. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
 - b. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
 - c. Er wordt niet ontkend dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter is er sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
 - d. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen
 - e. Onduidelijk is waarom hoogbouw slecht is voor de sociale cohesie. De mening van indiener wordt ook niet gedeeld.
 - f. Het Wemenpark is een werknaam waarmee de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen
 - g. Dit is onjuiste veronderstelling. Er is een uitgebreide parkeerbalans gemaakt en goed gekeken naar de woning typologie. Er wordt volledig voldaan aan het uitgangspunt de totale parkeervraag op eigen terrein op te lossen conform de vigerende parkeernormering uit vastgestelde Nota Autoparkeren. Al het parkeren van bewoners en hun bezoekers past op maaiveldniveau op eigen terrein. De parkeerdruk neemt in de buurt niet toe. Er wordt in het bouwplan niet meer ruimte onttrokken van het stadsplateau . In de huidige situatie hebben er al die jaren geen ernstige (letsel)ongevallen onder fietser en/of voetgangers voorgedaan op dit deel van stadplateau.
 - h. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het bestemmingsplan. Dit betekent niet dat er in het gehele plangebied de komende tien jaar geen ontwikkelingen mogelijk zijn.
5. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

13. Indiener 13

Zienswijze

1. Indiener geeft de argumenten aan die ten grondslag liggen voor de zienswijze:
 - a. Het huidig bestemmingsplan is nog zeer recent van 2013 en dus nog niet aan herziening toe. De huidige bebouwingshoogte is maximaal 12 meter aan de Oldenzaalsestraat en 4 meter aan de beek voorgestelde bebouwingshoogte is sterk afwijkend, namelijk 32 meter.
 - b. Het ontwerp van de woontoren op het badhuis past in zijn geheel niet bij het karakter van het badhuis en al helemaal niet bij het karakter van de omgeving. Indiener verwijst hiervoor naar de brieven van het Heemschut en het Cuypers genootschap.
 - c. In het voorliggende plan is alleen sprake van het badhuis maar de bestemming van de school en het tussenliggende gebied komt niet meer aan de orde. In het oorspronkelijke plan was het gehele gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat betrokken.
 - d. Indiener is van mening dat onvoldoende is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in parkeermogelijkheden.
 - e. Omdat de voorziene appartementen onvoldoende voor geluidsoverlast geïsoleerd kunnen worden stelt het college voor de geluidsnorm aan te passen naar 63 dB. Dit alleen om de projectontwikkelaar ter wille te zijn. Dat de gehele wijk te maken krijgt met een hogere geluidsdruk laat de gemeente geheel buiten beschouwing.
 - f. op welke wijze de privacy van de omliggende huizen gewaarborgd gaat worden wordt nergens vermeld.
2. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de

Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1.

- a. Wat indiener constateert is juist. De geplande hoogte past niet in het bestemmingsplan Centrum 2013. Om deze reden wordt ook het bestemmingsplan herzien. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie niet meegenomen.
 - b. Zie beantwoording van zienswijze 8.
 - c. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariësschool niet door zal gaan. De transformatie van de Ariësschool kan middels een andere procedure worden vergund. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn vastgelegd over de Ariësschool. Daarnaast zijn er plannen voor de beekzone en het naastgelegen sportpark. Deze plannen zijn op het moment nog niet concreet en moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is sprake van een gefaseerde aanpak. Onduidelijk is waarop indiener baseert dat de inspraak procedure alleen voor de Bühne is. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met toepassing van een coördinatie-regeling is de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast blijft de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
 - d. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3) is uitgebreid beschreven op welke wijze het plangebied wordt ontsloten en hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost. Er wordt voldaan aan de Nota Autoparkeren. Wel is ter verduidelijking de toelichting op dit punt wat aangepast.
 - e. De hogere grenswaarde die het college heeft vastgesteld heeft betrekking op de geluidbelasting van de gevel en niet op de isolatiewaarde of de binnenwaarde. De geluid-isolatiewaarde van de gevels van de appartementen moet zodanig zijn dat binnen in de appartementen wordt voldaan aan de wettelijke norm voor het binnen niveau.
 - f. Er wordt niet ontkent dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter is er sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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.
2. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
 3. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

14. Indiener 14

Zienswijze

1. De huidige maximale hoogte van 12 meter voldoet volgens indiener prima om op deze plaats te bouwen. Het bestemmingsplan zal een precedentwerking geven voor andere bouwwerken aan de Oldenzaalsestraat in Hengelo als wordt afgeweken van de huidige hoogte van 12 meter.
2. Door de hoogte van het geplande gebouw en de geweldige slagschaduw zal zeer ernstige hinder ontstaan in het woongenot van woningen aan de Oldenzaalsestraat, Leusveenweg en Schalkburgerstraat door het wegnemen van zon en licht. Dit gaat zeker op voor de wintertijd wanneer de zon niet achter de toren vandaan zal kunnen komen.
3. Het bestemmingsplan levert ernstige aantasting van het uitzicht vanuit indiener zijn woning richting de stad en vrije ruimte.

4. Indiener is van mening dat het Badhuis door het plan met de woontoren er boven op ernstig als monument worden aangetast. Het complete karakter van het Badhuis verdwijnt onder de veel te grote woontoren.
5. De nieuwe woontoren geeft ernstige belemmering van de privacy en het vrije woongenot in de tuinen van de Leusveenweg en van de woningen in de Afrikaanderbuurt. Men kan straks direct in de tuinen van de mensen kijken.
6. Indiener is van mening dat door de bouw van de woontoren ernstige waardedaling van diverse rondom gelegen huizen optreden.
7. Indiener is van mening dat het ontwerp van de woontoren absoluut niet past op het oude Badhuis, een gemeentelijk monument. Heemschut en Cuypersgenootschap hebben hier ook al de nodige aandacht op gevestigd.
8. Het woongenot van indiener zal door de bouw van de woontoren met daarin 29 appartementen onevenredig worden aangetast. Het voorschrift in het bestemmingsplan waarin een maximale hoogte van 32 meter van de woontoren is opgenomen is in het kader van de goede ruimtelijke ordening dan ook voor ons niet aanvaardbaar.
9. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens indiener in strijd met het motiveringsbeginsel ex art.3.46 en 3.47 van de Algemene wet bestuursrecht en het zorgvuldigheidsbeginsel ex art. 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ter vaststelling van het bestemmingsplan is geen analyse uitgevoerd ten aanzien van de schaduwwerking ten gevolge van het realiseren van de woontoren. Alleen al om deze reden voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan de daaraan te stellen regels. Bovendien is, als gevolg van het feit dat geen deugdelijk onderzoek is verricht, het maken van een duidelijk belangenafweging ook niet mogelijk, hetgeen strijd oplevert met artikel 3.4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
10. Indiener geeft aan dat Stichting Hoogbouw van Domain ...voor de burens niet zo fain heeft een realistisch alternatief ter overweging heeft aangeboden. In dit alternatief wordt het Badhuis in ere gehouden waarbij er enkele wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Indiener staat achter dit initiatief en verzoekt de gemeenteraad te overwegen dit alternatief te volgen en in het bestemmingsplan de mogelijkheden daartoe vast te leggen cq. te overwegen. Tot op heden is een deugdelijke afweging achterwege gebleven, hetgeen ertoe leidt dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld op grond van art.3.2 van de Algemene wet bestuursrecht en op grond van art.3.4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Centraal criterium voor het vaststellen van een bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de Stichting geen eigenaar en initiatiefnemer is, betekent dan ook niet dat het plan niet uitvoerbaar is en niet betrokken hoeft te worden bij de belangenafweging omtrent het bestemmingsplan en de goede ruimtelijke ordening.
11. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
12. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Het nu toestaan van een hogere bouwhoogte dan 12 meter boven het Badhuis houdt niet automatisch in dat het hiermee op elke locatie aan de Oldenzaalsestraat van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Elke locatie is weer anders en een eventuele aanvraag zal op zichzelf moeten worden beoordeeld. Onduidelijk is waarom indiener denkt dat het bestemmingsplan precedentwerking met zich mee brengt
2. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd. In bijlage 17 van deze Nota zienswijzen is de schaduwberekening toegevoegd. Hieruit blijkt dat er in de meest van belang zijnde periode in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener.

3. De afstand van de woning van indiener tot aan het Badhuis bedraagt circa 63 meter. Gezien deze afstand en het feit dat de woning van indiener zich in de stedelijke omgeving bevindt, is het niet aannemelijk dat het uitzicht op een onaanvaardbare manier wordt aangetast. Hierbij is het ook van belang dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.
4. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
5. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Oldenzaalsestraat 53a. Het perceel van indiener bevindt zich op circa 63 meter van het plangebied en het badhuis. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De ca. 63 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat 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. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake.
6. Indien de bewoners van de Afrikaanderbuurt en de Leusveenweg de mening van indiener delen, hebben zij een zienswijze in kunnen dienen. Indien indiener 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.
7. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen en zie de beantwoording zienswijze 8.
8. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen. Indien indiener 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.
9. Zoals in de beantwoording bij punt 2 van deze zienswijze is te lezen is er naar aanleiding van de zienswijzen een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige schaduw hinder zal plaatsvinden op de maatgevende data. De mening van indiener dat het plan is strijd is met artikelen 3:46, 3:47, 3:2 en 3:4 Awb wordt ook niet gedeeld.
10. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
11. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
12. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

15. Indiener 15

Zienswijze

1. Indieneners geven aan de geplande flat te groot voor de omgeving te vinden, de Ariësschool valt helemaal weg.
2. Er zijn geen garanties dat de Ariësschool wordt opgeknapt.
3. Er zijn geen garanties dat de omgeving groen wordt.
4. Indieneners vrezen voor parkeerproblemen in de buurt;
5. Indieneners geven aan dat het vertrouwen in de monumentencommissie helemaal weg is, terwijl indieneners door de actie "waardevolle panden" juist vertrouwen hadden gekregen.
6. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de

wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
2. De transformatie van de Ariënschool wordt middels een andere procedure mogelijk gemaakt. De ontwikkelaar heeft er geen baat bij de Ariënschool in de huidige staat te laten. Daarnaast zijn in de exploitatieovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten afspraken gemaakt over de Ariënschool.
3. De omgeving is een ruim begrip. Onderhavig bestemmingsplan maakt de optopping van het Badhuis mogelijk. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3) is uitgebreid beschreven op welke wijze het plangebied wordt ontsloten en hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost. Er wordt voldaan aan de Nota Autoparkeren. Wel wordt de toelichting op dit punt verduidelijkt.
5. Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
6. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
7. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

16. Indiener 16

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat in de 'Monumenten Registratie Gemeente Hengelo' staat het 'Volksbad' uit 1919 (hierna 'Badhuis' genoemd), aan de Oldenzaalsestraat 18, 7551 AL, kadaster: sectie O 4787, sinds 20-08-2002 geregistreerd als Gemeentelijk Monument. In de beschrijving valt te lezen: "Gebouw is intact doch sterk verwaarloosd", en onder Motivatie: "Voor Hengelo heeft dit object grote cultuurhistorische waarde doordat het als enige in zijn soort overgebleven is. Daarnaast heeft gehele complex grote mate van gaafheid". Op de website www.monumenten.nl waarvoor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds verantwoordelijk zijn, staan uitvoeringsrichtlijnen bij Instandhouding van monumenten. Onder andere deze: "Bij monumenten geldt in principe dat behouden (conserveren en repareren) voor vernieuwen gaat", waarbij men onder conserveren verstaat "bestaande situatie zoveel mogelijk handhaven", en onder repareren "herstel bij beschadigingen, waarbij niet meer materiaal wordt vervangen, veranderd of toegevoegd dan noodzakelijk is". Het moge duidelijk zijn dat de voorgenomen, zogeheten optopping die Domain Twente BV dan wel Domain Vastgoed BV voorstaat het karakter van het badhuis zodanig zal aantasten dat het monument zoals beschreven in de Registratie verdwijnt, en dat deze optopping ook volledig in strijd is met de aangehaalde uitvoeringsrichtlijnen voor instandhouding van monumenten. De door de gemeente zelf in haar Monumenten Registratie gekenschetste grote mate van gaafheid van het gehele complex van het badhuis zal door de optopping niet meer aanwezig zijn. De in de Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis onder '3.2 Ruimtelijke karakteristiek' staande zin "Het Badhuis zal in zijn huidige vorm blijven bestaan" is dan ook pertinent onjuist. Daarmee valt volgens indiener een belangrijke motivering voor toestemming voor het oprichten van 29 appartementen op het badhuis (de genoemde optopping) weg.
2. Indiener geeft aan in de toelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan Centrum 2013 staat onder '4.4.1 Monumenten': "De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft de binnenstad aangewezen als aandachtsgebied in het kader van het na-oorlogse bouwen. Landelijk zijn er 30 gebieden aangewezen waarvan er 2 in Hengelo zijn benoemd: de binnenstad en Klein Driene. Uitgangspunt is dat RCE en gemeente samen tot afspraken komen om de cultuurhistorische waarden in deze gebieden te verankeren in beleidsdocumenten zoals bestemmingsplannen. Naar mening van indiener is er in het ontwerp bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis, geen sprake van verankering van de waarde van het monument 'Badhuis', eerder van verkwanseling, en handelt de gemeente Hengelo in strijd met haar eigen uitgangspunt over afspraken rond verankering.
3. Indiener geeft aan dat in diezelfde toelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan Centrum 2013 valt onder '4.4.4 Cultuurhistorie' te lezen: "De gemeente Hengelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro (Besluit Ruimtelijke Ordening, LG) regelt, in dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische

waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro". Dit lijkt mij niet juist. In het 'Besluit ruimtelijke ordening' van de overheid staat in Hoofdstuk 3 'Bestemmingsplannen' in artikel 3.1.6 onder punt 5a de volgende relevante passage: "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden ... rekening is gehouden". Met andere woorden: het gaat niet om een kwantificatie, wat een inventarisatie is, maar om een kwalificatie. Volgens indiener schiet de gemeente hierbij tekort waar het om het Badhuis gaat: in de beoogde optopping wordt naar inzien van indiener geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het badhuis zoals bedoeld.

4. Indiener geeft aan dat de voorgestelde optopping van het Badhuis de karakteristiek van het unieke gebouw zonder meer geweld aan doet. Het oorspronkelijke gebouw, het originele Badhuis, niet voor niets in de hoedanigheid van zelfstandig gebouw aangemerkt als monument, verdwijnt in een woontoren waardoor de verhoudingen letterlijk en figuurlijk zoek raken. De huidige generatie is het aan haar voor- en nageslacht verplicht te behouden wat kenmerkend en bijzonder is. Monumenten markeren historie, en dat moet zo blijven, en wel zo goed mogelijk in oorspronkelijke staat.
5. De bewering dat de 29 appartementen bovenop het Badhuis noodzakelijk zijn uit financieel oogpunt houdt daarbij volgens indiener geen stand. Er is een alternatief ontwerp gemaakt op instigatie van Stichting 'Hoogbouw van Domain ... voor de burens niet zo fain', waarbij volledig recht wordt gedaan aan het originele Badhuis en waarbij blijkt dat het rendabel is wanneer alleen in het badhuis appartementen worden gerealiseerd, zonder ook maar één bouwlaag toe te voegen, in die zin schaart indiener zich ook achter de oproep van Erfgoedvereniging Heemschut zoals gedaan in een brief aan de Gemeenteraad van Hengelo, dd 21-2-2017, en kan indiener zich vinden in het advies aan het College van B en W van Hengelo, gegeven door het ter zake even deskundige Cuypersgenootschap (dd 24-2-2017).
6. Indiener geeft aan de typering 'Wemenpark' als misleidend te ervaren voor een gebied dat straks, als de plannen doorgang zouden vinden, voller met gebouwen en auto's staat dan bomen. Indiener vindt het dan ook onbegrijpelijk dat in hoofdstuk 3.3.1 van het ontwerp bestemmingsplan staat: 'Voor het overige krijgt het plangebied een parkachtige en groene invulling'. Uit de tekeningen maakt indiener op dat 'het groene overige' minder ruimte in beslag gaat nemen dan de geplande parkeerplaatsen en ontsluitingswegen! 'Wemenparkeerplaats' zou dan ook een betere, en juistere naam zijn voor dit plan dan het nu vigerende 'Wemenpark'.
7. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie

1. De opvatting over behoud en restauratie zijn de laatste decennia behoorlijk veranderd. Van behoud door restauratie is de omslag gemaakt naar behoud door ontwikkeling. Met alleen een restauratie en geen bestemming is een monument alsnog verloren. Deze trend van behoud door ontwikkeling wordt ook door de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed onderstreept en toegepast. Zonder functie en aanpassing geen gebruik, zonder gebruik geen behoud van een monument. Het voorliggend plan heeft impact op het badhuis, maar is volgens Monumentencommissie, stadsbouwmeester en gemeente een acceptabel plan.
2. Het plangebied bevindt zich buiten het door het Rijk aangewezen aandachtsgebied wederopbouw. De beide monumenten zijn niet uit de betreffende bouwperiode en zijn gemeentelijk monument. De inbreng van de RCE is hier dan ook niet van toepassing.
3. De toetsing in hoeverre rekening gehouden wordt met cultuurhistorische waarde is uitgevoerd door de Monumentencommissie (MC). De MC heeft in haar adviezen aangegeven dat zij het belangrijk vinden dat het verhaal van het badhuis goed af te lezen is. In het voorliggend plan wordt weliswaar een optopping gerealiseerd, maar is nog steeds de historie van het badhuis te zien en te vertellen.
4. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen en de beantwoording onder punt 1 van deze zienswijze.
5. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
6. Het Wemenpark is de titel waaronder de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd. Het is niet de titel van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan. De transformatie van de Ariënschool kan middels een andere procedure worden vergund.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn vastgelegd over de Ariënschool. Daarnaast zijn er plannen voor de beekzone en het naastgelegen sportpark. Deze plannen zijn op het moment nog niet concreet en moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is sprake van een gefaseerde aanpak. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.

7. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

17. Benthem Gratema advocaten, namens indiener 17

Zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan

1. Het belangrijkste bezwaar van indiener is dat het woongenot van indiener onevenredig zal worden aangetast bij het realiseren van een woontoren met daarin 29 appartementen. Indiener heeft zijn woning in 2009 aangekocht en in 2011 is de woning opgeleverd voor bewoning. Indiener geeft aan deze plaats destijds niet te hebben gekozen om vervolgens geconfronteerd te worden met hoogbouw op 50 meter schuin tegenover zijn woning. De woontoren zal een hoogte hebben van 32 meter en heeft een groot bouwvolume. Het vrije zicht van indiener en de lichtinval zal door het realiseren van de woontoren dan ook sterk afnemen en dit leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van indiener. Door de immense woontoren zal het uitzicht van indiener ook verdwijnen. Daarnaast belemmert de woontoren dat het zonlicht de woning van indiener bereikt. Het voorschrift in het bestemmingsplan waarin de maximale hoogte van 32 meter van de woontoren is opgenomen, is in het kader van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet aanvaardbaar.
Het ontwerpbestemmingsplan is overigens in ieder geval in strijd met het motiveringsbeginsel ex artikel 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht en het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ter vaststelling van het bestemmingsplan is geen analyse uitgevoerd ten aanzien van de schaduwwerking ten gevolge van het realiseren van de woontoren. Alleen al om deze reden voldoet het ontwerpbestemmingsplan volgens indiener niet aan de daaraan te stellen regels. Bovendien is, als gevolg van het feit dat geen deugdelijk onderzoek is verricht, het maken van een deugdelijke belangenafweging ook niet mogelijk hetgeen strijd oplevert met artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Blijkens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt de gemeente het advies van de monumentencommissie, welk advies positief is onder meerdere voorwaarden. De monumentencommissie geeft in haar voorwaarden onder andere aan dat er risico bestaat dat het monumentale deel van het badhuis beschadigt raakt tijdens de realisatie van de woontoren. Voor het begin van de werkzaamheden moeten er derhalve goede afspraken worden gemaakt over de wijze waarop eventuele beschadigingen, met behoud van monumentale waarden, worden hersteld. En zo noemt de monumentencommissie nog enkele voorwaarden. De door de monumentencommissie genoemde voorwaarden zijn in het ontwerpbestemmingsplan echter op geen enkele wijze gewaarborgd. In zijn huidige vorm kan het bestemmingsplan dan ook niet worden vastgesteld.
3. Indiener betreurt het feit dat een cultuurhistorisch badhuis, waar veel waarde aan wordt gehecht en dient te worden gehecht, voor het gewin van een particuliere ondernemer en wellicht het gewin van de gemeente zijn waarde verliest. Het voormalig badhuis is in het monumentenregister Hengelo opgenomen met daarbij de motivatie dat 'dit object voor Hengelo grote cultuurhistorische waarde heeft doordat het als enige in zijn soort overgebleven is'. Met een enkele wijziging in het bestemmingsplan wordt deze motivatie geheel aan de kant geschoven en wordt het mogelijk gemaakt wooneenheden te realiseren. Van een badhuis, dat als enige in zijn soort overblijft, is dan in het geheel geen sprake meer. Het feit dat volgens de gemeente de stijl van het badhuis behouden blijft, maakt het voorgaande volgens indiener niet anders. Zowel de uitstraling als het gebruik van het voormalig badhuis wijzigen immers drastisch. Ter onderbouwing van het feit dat de cultuurhistorische en monumentale waarde van het voormalig badhuis behouden moet blijven – en dit niet het geval is indien voorliggend

ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld – verwijst indiener naar het door de Stichting Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bont Heemschut gegeven advies. De Stichting Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut menen dat de historische waarde van het badhuis geweld wordt aangedaan en dat er geen recht wordt gedaan aan de monumentale kwaliteiten van het badhuis. Zij pleiten voor de uitvoering zoals voorgesteld door de Stichting 'Hoogbouw van Domain.', voor de burelen niet zo fain'.

4. Indiener wil de raad op de ladder duurzame verstedelijking wijzen. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan enkele voorwaarden te voldoen. Indiener meent dat de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende aantoont dat er een behoefte bestaat aan de 29 nieuwe appartementen in het midden- en duursegment. Integendeel, uit de woningbouwplanning en programmering 2015-2025 blijkt dat het aanbod totaal (harde plannen en zachte plannen) 2.329 woningen bedraagt. De vraag naar woningen is volgens hetzelfde document echter 2.258 woningen, waarmee aan de vraag zou worden voldaan met het aanbod. Bovendien heeft de gemeente aanbod en vraag niet zodanig gespecificeerd dat daaruit blijkt het aanbod en de vraag in het midden- en duursegment, zoals de 29 appartementen. Al met al is niet voldoende aangetoond dan wel inzichtelijk gemaakt dat er inderdaad een behoefte bestaat aan de 29 wooneenheden in het midden- en duursegment. Indiener vraagt zich bovendien af hoe het realiseren van de woontoren zich verhoudt tot de leegstand die zich op dit moment in het centrum voordoet. Het ontwerpbestemmingsplan kan volgens indiener gelet op het voorgaande dan ook niet worden vastgesteld wegens strijd met de wet. Overigens bevat artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening de bepaling dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik wordt gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Het Primos 2013 is ouder dan twee jaar. Juist bij het bepalen van de woonbehoefte is het echter relevant dat hier recente gegevens aan ten grondslag liggen. Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt derhalve geen deugdelijke motivering in de zin van artikel 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht ten grondslag en het ontwerpbestemmingsplan kan ook wegens strijd met voornoemd artikel 3.1.1a niet worden vastgesteld.
5. Het bestemmingsplan voorziet in totaal 58 parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de 29 geplande woningen in de woontoren op het voormalig badhuis en de 12 geplande woningen/lofts bij de dr. Ariënschool. Indiener begrijpt niet waarom de woningen/lofts bij de dr. Ariënschool zijn genoemd bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan ziet immers enkel op de woontoren op het voormalige badhuis. In die zin bevat het ontwerpbestemmingsplan een motiveringsgebrek en is de berekening van de parkeerbehoefte op onjuiste uitgangspunten gebaseerd. Verder geeft indiener aan dat er bij het berekenen van de parkeerbehoefte gekeken moet worden naar de CROW parkeercijfers 317. Het ontwerpbestemmingsplan baseert zich nu op de Nota Autoparkeren Hengelo in de Stedelijke zone en het verouderde document met CROW parkeercijfers. De Nota Autoparkeren Hengelo dateert bovendien van 8,5 jaar geleden, hetgeen –opnieuw – leidt tot strijd met artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Zeker gelet op het feit dat ook de behoefte aan parkeerplaatsen, gelet op de toename van het aantal auto's per huishoudens in de huidige maatschappij, aan verandering onderhevig is, dient er gebruik te worden gemaakt van recent beleid. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er een minimum aantal parkeerplaatsen van 57 vereist is gelet op het berekenen van de parkeerplaatsen. Bovenop dit aantal dient te komen een aantal parkeerplaatsen van (41 x 0,3) minimaal 12 gelet op het aandeel bezoekers per woning. Dit betekent dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen (57 + 12) 69 is. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in 58 parkeerplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan komt volgens indiener dan ook 11 parkeerplaatsen tekort. Er is al met al sprake van een onjuiste berekening van de parkeerbehoefte en op het eigen terrein wordt niet in voldoende parkeerbehoefte voorzien. Gelet op de huidige parkeerdruk in de omgeving, is het niet realistisch dat het gebrek aan parkeerplaatsen op het huidige terrein kan worden afgewend op de openbare omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan is niet opgenomen hoeveel 'fiets parkeerplaatsen' er gerealiseerd dienen te worden. De CROW parkeercijfers schrijven een dergelijke berekening wel voor, hetgeen maakt dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is gelet op artikel 3:45 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht en niet kan worden vastgesteld.

6. Bij het akoestisch rapport dat is uitgevoerd, zet indiener zijn vraagtekens. Niet alleen vraagt indiener zich af of er daadwerkelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor eventuele toekomstige bewoners van de woontoren is gewaarborgd (er wordt immers aangegeven dat bewoners de keuzevrijheid hebben tot koop van de appartementen over te gaan en daarbij de geluidsbelasting in hun keuze kunnen betrekken). Ook vraagt indiener zich af in hoeverre het voornemen leidt tot de toename van geluid dat effect heeft op zijn omgeving. Het akoestisch onderzoek besteedt hier geen aandacht aan. Niettemin zal het geluid wel toenemen, door extra verkeersbewegingen en de kaatsende werking van de (hoge) woontoren.
7. Indiener twijfelt aan de vraag of het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden geeft welke in overeenstemming zijn met het goed leefklimaat voor dieren en planten etc. Het realiseren van een woontoren met parkeerplaatsen is geen gering project. De kans dat de aanwezige flora en fauna het derhalve moet ontgelden, is volgens indiener sterk aanwezig. De QuickScan Flora- en faunawet Wemenpark te Hengelo bevat hierover geen uitsluitel en bovendien is inmiddels de Wet natuurbescherming in werking getreden waaraan getoetst moet worden.
8. De Stichting 'Hoogbouw van Domain.', voor de burens niet zo fain' heeft een realistisch alternatief ter overweging aan u voorgelegd. In dit alternatief wordt het voormalige badhuis in ere behouden, waarbij er wel wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Indiener staat achter het alternatief dat de Stichting heeft voorgelegd en verzoekt te overwegen dit alternatief te volgen en in het bestemmingsplan de mogelijkheden daartoe vast te leggen. Zoals hiervoor reeds weergegeven pleiten ook de Stichting Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut voor het plan zoals door de Stichting 'Hoogbouw van Domain.', voor de burens niet zo fain' voorgesteld.
9. In ieder geval dient u het alternatief bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan te overwegen. Tot op heden is een deugdelijke afweging achterwege gebleven, hetgeen ertoe leidt dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en op grond van artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Tot nu toe is slechts overwogen dat het alternatief van de Stichting niet uitvoerbaar is, omdat de Stichting geen eigenaar is van de grond en ook geen initiatiefnemer van het planvoornemen is. Centraal criterium voor het vaststellen van een bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de Stichting geen eigenaar en initiatiefnemer is, betekent dan ook niet dat het plan niet uitvoerbaar is en niet betrokken hoeft te worden bij de belangenafweging omtrent het bestemmingsplan en de goede ruimtelijke ordening.
10. Een woontoren met daarin 29 appartementen, met een hoogte van 32 meter, sluit al met al niet goed aan bij de omliggende bestemmingsvlakken. Een goede ruimtelijke ordening is ook niet gediend met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is het maatschappelijk draagvlak voor het realiseren van de woontoren op het voormalige badhuis gering tot nihil. Indiener verzoekt dan ook, gelet op al het voorgaande, het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, te heroverwegen en verzoekt niet over te gaan tot het mogelijk maken van het realiseren van de woontoren.

Ontwerp omgevingsvergunning

11. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis kan niet worden vastgesteld blijkens de hierboven genoemde zienswijze. Welke zienswijze hier als herhaald en ingelast kan worden beschouwd. Als gevolg is de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd met het geldende bestemmingsplan Centrum 2013 en kan deze niet worden verleend. Van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is immers geen sprake. Bovendien kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om alle redenen hierboven genoemde zienswijze ook niet verleend worden.
12. Op grond van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Hengelo geldt er een verbod op het bouwen van een bouwwerk indien de bodem zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Uit het als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan verrichten verkennende bodemonderzoek blijkt dat de grond verontreinigd is met verschillende stoffen en dat er wellicht sanering vereist is. De omvang van de aangetoonde verontreiniging moet nader worden onderzocht. Met het als bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan verrichte aanvullende onderzoek is gebleken dat er sprake is van een 'ernstig geval van historische bodemverontreiniging'. Er dienen dan ook saneringswerkzaamheden plaats te vinden. Onduidelijk is of de verontreiniging een gevaar oplevert. Alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend moet hierover

- uitsluitse bestaan op grond van de Bouwverordening. Voorts geeft het aanvullend onderzoek aan dat er saneringswerkzaamheden plaats dienen te vinden. In de ontwerp-omgevingsvergunning is hierover geen voorschrift te vinden.
13. Conform artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient er ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht. Onder verwijzing naar de zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan over het parkeren is er geen sprake van voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. De ontwerp-omgevingsvergunning is dan ook in strijd met de Bouwverordening en kan als gevolg daarvan niet verleend worden.
 14. Met het advies bij het ontwerpbestemmingsplan heeft de stadsbouwmeester aangegeven dat het plan voldoet aan de welstandseisen. Het advies is uiterst summier. Over de hoogte van de woontoren is geen uitspraak gedaan; ook is niet aangegeven of de ruimtelijke en architectonische samenhang van het complex wordt ondersteund. Of de te realiseren woontoren passend wordt geacht in de omgeving – ruimtelijk en architectonisch gezien -, blijkt niet uit het advies. Ten onrechte is er dan ook afgestaan op het advies van de welstandscommissie. Indien er meent dat aan de redelijke eisen van welstand in het geheel niet is voldaan. Daarbij speelt tevens een rol dat de monumentale gevel op zodanige wijze een verandering ondergaat in het aanzicht, door de hoge woontoren te realiseren, dat het gevelaanzicht niet voldoet aan de welstandseisen. Ruimtelijk past het hoge en kolossale gebouw bovendien niet in de huidige omgeving. In het welstandsadvies is ook onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de hoogte van de woontoren past in de omgeving en de ruimtelijke en architectonische samenhang met de omgeving ondersteund.
 15. Het voormalig badhuis is in het monumentenregister Hengelo aangewezen als monument. Onder verwijzing naar het eerder genoemde onder punt 3 van deze zienswijze betoogt indiener dat de monumentale waarde van het voormalig badhuis behouden moet blijven. In het geval de woontoren met 29 appartementen op het voormalig badhuis wordt gerealiseerd, verliest het voormalig badhuis haar uitstraling en is van het monumentale waarde van het badhuis niets over. Het aanzicht van het badhuis verandert immers drastisch en zal niet meer te herkennen zijn. Al met al verzet het belang van het behoud van het monument zich tegen de voorgenomen wijzigingsplannen met het monument, hetgeen strijd oplevert met de Erfgoedverordening 2010 van de gemeente Hengelo. De monumentencommissie heeft enkele voorwaarden gesteld aan haar positieve advies met betrekking tot het realiseren van de plannen. Een van deze voorwaarden is het maken van goede afspraken voor de start van de werkzaamheden over de wijze waarop eventuele beschadigingen, met behoud van monumentale waarde, worden hersteld. Ook pleit de commissie ervoor om, als garantie voor een goed herstel, aan de initiatiefnemer de vorming van een passend garantiefonds op te leggen. De commissie wil tot slot graag geïnformeerd worden over het verloop van de werkzaamheden, via bijvoorbeeld deelname aan de bouwvergadering en door tijdig betrokken te worden bij specifieke uitvoeringsbeslissingen. Voornoemde voorwaarden zijn niet terug te vinden in de ontwerp-omgevingsvergunning, hetgeen strijd oplevert met de Erfgoedverordening 2010 van de gemeente Hengelo.
 16. Tot slot wijst indiener op het advies van de Stichting Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut, waarin zij aangeven dat de plannen het monumentale badhuis geweld aan doen en dat de monumentale kwaliteiten veel beter recht kunnen worden gedaan. Kortom, de plannen zijn niet in overeenstemming met het belang van het behoud van het monument (anders dan het alternatief dat de Stichting 'Hoogbouw van Domain', voor de burelen niet zo fain'.

Reactie

1. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Oldenzaalsestraat 51A. Het perceel van indiener bevindt zich op ruim 53 meter van het plangebied en het badhuis. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De ca. 53 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van

het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrens van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.

2. De voorschriften zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan maar in de omgevingsvergunning. De voorschriften zijn in de definitieve omgevingsvergunning duidelijker en beter handhaafbaar opgenomen. Hiermee wordt naar onze mening voldaan aan de voorwaarden van de monumentencommissie. Zie verder de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
3. De mening van de indiener wordt niet gedeeld. Voorgesteld plan voldoet, na overleg met stadsbouwmeester en Monumentencommissie aan de eisen voor instandhouding van het monument. Het huidige interieur van het badhuis is dermate beschadigd en moeilijk te herbestemmen dat het niet gelukt is hiervoor een passende functie te vinden. Gebruik als bergingen is daarmee legitiem.
De toetsing in hoeverre rekening gehouden wordt met cultuurhistorische waarde is uitgevoerd door de Monumentencommissie (MC). De MC heeft in haar adviezen aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat het verhaal van het badhuis goed af te lezen is. In het voorliggend plan wordt weliswaar een optopping gerealiseerd, maar is nog steeds de historie van het badhuis te zien en te vertellen.
Feit blijft dat de stichting Hoogbouw voor Domain..., op dit moment geen eigenaar is en niet aan zet is om de locatie te ontwikkelen.
De gemeente heeft wel degelijk rekening gehouden met het behoud van de cultuurhistorische waarde van het badhuis. Zij heeft zich hierbij laten adviseren door de monumentencommissie en de aanbevelingen van de monumentencommissie overgenomen. Dat blijkt uit het feit dat de voorwaarden van de monumentencommissie zijn overgenomen in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning.
Zie verder de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
4. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota zienswijzen.
5. Verkeerskundig gezien beide zeer dicht naast elkaar gelegen (toekomstige) woonfuncties één plan in de eindsituatie, waarbij het parkeervraagstuk en totale ontwerp van de terreininrichting geïntegreerd is voor die eindsituatie. De verkeerskundige uitgangspunten zijn correct en juist toekomstbestendig toegepast. De gemeente Hengelo toetst regelmatig de eigen vastgestelde parkeernormering vanuit de Nota Autoparkeren 2008-2012 aan de parkeerkencijfers uit CROW publicatie nummer 317 uit oktober 2012. Deze CROW uitgave is inmiddels ook weer 5 jaar oud, maar nog steeds het meest recente uitgave. Zoals de titel al aangeeft zijn deze parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 louter kencijfers, dat willen zeggen dat alle functies een bepaalde bandbreedte hebben. De gemeente Hengelo toetst dus regelmatig de eigen parkeernormen aan die bandbreedtes. Tot op heden is de conclusie dat de Hengelose parkeernormen nog steeds ruim binnen de bandbreedtes vallen van deze CROW publicatie nummer 317. Van 'veroudering' is verkeerskundig gezien geen sprake. Het is feitelijk onjuist te concluderen dat parkeernormen voor verschillende typen woningen zonder het bezoekersaandeel worden samengesteld en mee gerekend. Het bezoekersaandeel maakt namelijk altijd onderdeel uit van die parkeernormering. Zie paragraaf 3.2 'Hoofdgroep Wonen' uit dezelfde CROW publicatie 317. De parkeernormen zijn derhalve wel degelijk op de correcte en zorgvuldige manier toegepast in de parkeerbalans berekening. De parkeerdruk wordt niet afgewend op de openbare omgeving. Het Badhuis is voorzien van een zeer ruime inpandige fietsparkeervoorziening voor alle bewoners van zowel Badhuis alsmede Ariënschool. Dit maakt integraal onderdeel uit van het totale modaliteitsvraagstuk van deze functie(s) op deze locatie.
6. Zoals in de toelichting en de milieu-aspectenstudie (bijlage 12) wordt aangegeven, is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. In het geluidbeleid is gesteld dat als de

geluidbelasting van de gevel van een woning hoger is dan de ambitiewaarde, die woning in beginsel ook moet beschikken over een geluidluwe gevel. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarin een geluidluwe gevel niet mogelijk is. Dat is hier aan de orde. In dat geval moet beoordeeld worden of er die specifieke situatie sprake is van een gelijkwaardig woon- en leefklimaat. In het geluidbeleid worden aspecten genoemd die daarbij overwogen kunnen worden. Eén van de aspecten is de keuzevrijheid die (potentiële) bewoners hebben. Omdat het appartementen in het duurdere segment betreft, kunnen toekomstige bewoners er in alle vrijheid voor kiezen een appartement te betrekken en de geluidbelasting bij de overwegingen te betrekken. Deze keuzevrijheid draagt bij aan het (ervaren) woon- en leefklimaat. Overigens merken wij op dat de gevels van de appartementen zodanig geluidwerend moeten worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau.

Het is juist dat het gebouw het wegverkeerslawaai van de Oldenzaalsestraat zal reflecteren. Echter omdat dit gereflecteerde geluid een langere weg moet afleggen dan het geluid dat rechtstreeks van het wegverkeer afkomstig is, zal het gereflecteerde geluid veel sterker zijn verzwakt (door verspreiding en door absorptie in de lucht) en nauwelijks bijdragen aan de totale geluidbelasting. Bovendien is het badhuis ook nu al aanwezig en zal nu ook al reflectie plaatsvinden. De reflecties tegen de "optopping" zullen grotendeels over de woningen aan de overkant van de Oldenzaalsestraat heen gaan. De toename van de geluidbelasting van woningen langs de Oldenzaalsestraat als gevolg van reflectie op de nieuwbouw zal dan ook verwaarloosbaar zijn.

7. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied, is door adviesbureau Mertens de 'Quickscan Flora- en Faunawet Wemenpark te Hengelo', d.d. oktober 2016 en met rapportnummer 2015.2154 uitgevoerd (zie bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). De conclusie uit dit onderzoek is dat effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (zoals huismus en gierzwaluw) niet kunnen worden uitgesloten en dat een aanvullend onderzoek nodig is. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn door bureau Mertens verwoord in het rapport 'Beschermd diersoorten ter plaatse van en direct rond Wemenpark te Hengelo', d.d. oktober 2016 (bijlage 5 van de toelichting) en met projectnummer 2016.2154b. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone en ruige dwergvleermuizen foerageren en baltsen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen, foerageren en baltsen. Verder zijn er geen territoria en/of nesten aangetroffen van huismus of gierzwaluw. Wel zijn er diverse broedvogels aangetroffen, zoals kauw, koolmees en roodborst. Effecten op beschermde plant- en diersoorten worden dan ook uitgesloten. De realisatie en uitvoering van de herontwikkeling van het Badhuis is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawetgeving, en tevens niet binnen de Wet Natuurbescherming waarin de Flora- en Faunawet per 1 januari 2017 is opgegaan.
8. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
9. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
10. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
11. Voor de beantwoording van de zienswijzen welke betrekking hebben op het bestemmingsplan, wordt verwezen naar vorenstaande.
12. Aan de definitieve vergunning is het volgende voorschrift opgenomen: Er kan pas begonnen worden met de bouw nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een nader bodemonderzoek en de BUS-melding. Naar onze mening wordt dan voldaan aan het bepaalde in artikel 2.4.2. van de Bouwverordening.
13. Met de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties 2014 (Stb. 2014, 458; hierna: de Reparatiewet) zijn de artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 van de Woningwet komen te vervallen. Alle gewenste stedenbouwkundige bepalingen moeten thans in het bestemmingsplan worden opgenomen. In artikel 133 van de Reparatiewet is overgangsrecht opgenomen. Hierin is bepaald dat voornoemde artikelen uit de Woningwet van toepassing blijven tot het tijdstip dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Als het bestemmingsplan derhalve na 29 november 2014 wordt gewijzigd, dan er rekening mee worden dat niet kan worden teruggevallen op de bepalingen uit de Bouwverordening. Artikel 3.30, derde lid van de Wro geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan welke in voorbereiding is, derhalve ná 29 november 2014.
14. De stadsbouwmeester heeft op 6 oktober 2017 een gemotiveerd advies uitgebracht. Hierbij is gekeken naar het uiterlijk en de vormgeving van het gebouw op zich, als in relatie tot de omgeving. Ook is gekeken naar het schaalniveau en de afleesbaarheid van het monument. Wij zijn van mening dat dit advies deugdelijk en zorgvuldig tot stand is

gekomen en volgen dan ook dit advies. Door indiener is geen gemotiveerd deskundig tegenadvies overhandigd op basis waarvan wij tot een andere conclusie zouden moeten komen.

15. In de ontwerp-omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot uitvoeringswerkzaamheden om de aanwezige monumentale waarden zoveel mogelijk te beschermen. De in de voorschriften genoemde inspecteur voor de monumentenzorg is tevens secretaris van de monumentencommissie.
16. De monumentencommissie heeft onder voorwaarden positief geadviseerd. Wij zijn van mening dat dit advies deugdelijk en zorgvuldig tot stand is gekomen. De adviezen van genoemde instanties geven ons geen aanleiding om aan de deugdelijkheid van het advies van de monumentencommissie te twijfelen.

18. Indiener 18

Zienswijze

1. Indiener is van mening dat er een verpletterend ogende mastodont wordt opgericht op een trottoir/fietspad waarbij van het oorspronkelijke badhuis slechts de naam op het dak herinnert aan dit gemeentelijk monument. Indiener vraagt zich af hoe slecht je om kunt gaan met de directe leefomgeving en haar veiligheid. Welk bestuur wil dit op zijn/haar geweten hebben en zo het geschiedenisboekje ingaan? Indiener stelt dat er alternatieven zijn.
2. Uit documentatie van de projectontwikkelaar blijkt dat er sprake is van een parkachtige omgeving, namelijk het Wemenpark. Die grond is (nog?) niet in zijn bezit. Indiener vraagt zich af of dit pronken met andermans veren is? Zodoende is er sprake van een art impression om een geruststellend beeld te schetsen voor de directe buurtomgeving maar het is nog maar de vraag of dit in haar geheel gerealiseerd kan worden omdat de ruimte ontbreekt die hard nodig is om o.a. het parkeerprobleem voor de nieuwe bewoners op te lossen. Indiener vraagt zich af of dit over de schutting wordt gegooid? Een art impression blijft immers een art impression met in dit geval als doel "hoe masseer ik het gemoed van ieder".
3. Indiener geeft aan het jammer te vinden dat de Ariënschool geheel ondersneeuwt bij haar te bouwen nieuwe buur en niet in de oorspronkelijke grootte wordt hersteld (oorlogsschade) maar verder wordt geamputeerd ten behoeven van de bereikbaarheid en ontsluiting van haar imposante buur. Indiener is van mening dat er een unieke kans blijft liggen.
4. Elders in Hengelo (Marskant/cityring/centrum) worden open plekken gevuld met traditionele woningbouw en wordt de buurt niet opgezaagd met hoogbouw. Gewijzigd inzicht, het kan dus wel. Indiener vraagt zich af waarom het hier niet kan?
5. Indiener vraagt zich af of er bindende afspraken zijn gemaakt door de gemeente waarmee de projectontwikkelaar haar vastpint? Zoals, geen hoogbouw volgens ingediend plan dan geen restauratie van de Ariënschool? Zo niet, vraagt indiener zich af waarom de gemeente met dit huidige hoogbouwplan toch de projectontwikkelaar faciliteert om winstmaximalisatie te realiseren. Indiener stelt dat met aanstaande gemeenteraad verkiezingen in het verschiet de gemeente eindelijk af is van een hoofdpijn dossier.
6. Indiener vraagt zich af of met deze stap geen precedent wordt geschapen wat onomkeerbaar is en toekomstige verdere hoogbouw legaliseert.
7. Indiener zijn uitzicht op de skyline binnenstad Hengelo wordt drastisch beperkt door deze imposante hoogbouw en tast ons woon- en leefklimaat, zoals veel zonlicht wat weggenomen wordt en het tast indiener zijn privacy in ernstige mate aan.
8. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
9. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
2. De eigenaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft aangegeven dat hij ook belangstelling heeft om eventueel het naastgelegen sportveld te ontwikkelen. Dit biedt kansen om het inrichtingsplan voor het badhuis een kwaliteitsimpuls te geven. De ontwikkelaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft in haar visie een plan voor de

invulling van het sportveld gepresenteerd. Voor de realisatie van deze plannen zijn nog geen contractuele afspraken vastgelegd en is een planologische procedure nodig. Er is nog geen definitief plan en de daadwerkelijke invulling van het terrein staat dus nog niet vast. Ook dit plan zal integraal door de gemeente worden beoordeeld en er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

3. Het deel van de Ariënschool dat nu gesloopt wordt is in zeer slechte staat. Daarbij komt inderdaad dat er ruimte nodig is voor de entree van beide monumenten, voor het parkeren en groen, maar ook voor herinrichting van de beekzone. Daarom is de keuze gemaakt het zuidelijke deel van de school te slopen. Overigens wordt dit niet in voorliggend plan geregeld.
4. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen
5. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
6. Het nu toestaan van hogere bouwhoogte dan 12 meter boven het Badhuis houdt niet automatisch in dat het hiermee op elke locatie aan de Oldenzaalsestraat van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Elke locatie is weer anders en een eventuele aanvraag zal op zichzelf moeten worden beoordeeld. Onduidelijk is waarom indiener denkt het bestemmingsplan precedentwerking met zich mee brengt
7. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Oldenzaalsestraat 53 C. Het perceel van indiener bevindt zich op ruim 63 meter van het plangebied en het badhuis. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De ca. 63 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrens van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.
8. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
9. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

19. Indiener 19

Zienswijze

1. Indiener stelt dat een dergelijke hoogte totaal niet past in de omgeving;
2. Het Badhuis is onder de woontoren nauwelijks zichtbaar;
3. Indiener maakt zich zorgen over de parkeerdruk. Waar blijven de auto's van de toekomstige bewoners en eventueel bezoekers? Er komt geen parkeergarage en de parkeervoorziening is minimaal waardoor er een grote parkeerdruk komt op de nabije omgeving.
4. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
2. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3) is uitgebreid beschreven op welke wijze het plangebied wordt ontsloten en hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost. Er wordt voldaan aan de Nota autoparkeren.
4. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
5. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

20. DAS rechtbijstand, namens indiener 20

Zienswijze

1. Indieners merken op dat voor het bepalen van de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte gebruik is gemaakt van gegevens uit primos 2013. Cliënten wijzen op artikel 3.1.1a van het Bro waaruit volgt dat gegevens om het bestemmingsplan op te baseren in beginsel niet ouder mogen zijn dan 2 jaar. Volgens indieners blijkt uit de meer recentere regionale bestuursovereenkomst dat er wel degelijk sprake is van overcapaciteit (108%) met betrekking tot woningbouw. Er is derhalve niet op grond van juiste gegevens onderzocht of er (nog steeds) sprake is van een actuele regionale behoefte aan woningen. Bovendien is niet ingegaan op de vraag of er ook behoefte is aan woningen van het segment die hier worden ontwikkeld.
2. Indieners zijn van oordeel dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het Groenplan Hengelo, nu in het bestemmingsplan uitsluitend de bestemming "wonen" is opgenomen en daardoor geen waarborgen bevat voor een groene inrichting van de omgeving van het voormalige Badhuis. Er ontbreekt een afweging met betrekking tot het belang om hier groen te waarborgen.
3. Met betrekking tot de parkeernormen merken indieners op dat wordt verwezen naar de Nota Autoparkeren 2008-2012. Indieners merken op dat de gegevens in deze nota gezien de datering in de titel inmiddels verouderd zijn en niet meer aansluiten bij de nieuwe normen van het CROW welke in oktober 2012 zijn gepubliceerd. Nu ook hier sprake is van het gebruik van verouderde gegevens, kunnen deze gegevens volgens artikel 3.1.1a van het Bro niet ten grondslag worden gelegd aan de besluiten. Verder komt het aantal parkeerplaatsen waarmee wordt gerekend indieners erg laag over. Zo word in de toelichting gesteld dat de bewoners van de penthouses gemiddeld twee auto's bezitten, maar wordt er gerekend met een parkeerbehoefte van 1,4. Bovendien kan het aandeel van de bezoekers niet los worden gezien van de parkeerplaatsen die moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. De bezoekersparkeerplaatsen dienen immers ook op het terrein van het gebouw te worden voorzien. In de praktijk zullen bezoekers namelijk in de directe omgeving gaan parkeren van de woning die zij willen bezoeken. Indieners merken hierbij nog extra op dat bij recht ook een beroep of bedrijf aan huis wordt toegestaan in het bestemmingplan. Ook hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij het bepalen van de parkeerbehoefte.
4. Indieners zijn van oordeel dat niet voldoende is onderbouwd waarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er wordt immers niet onderbouwd waarop gebaseerd is dat er geen verwachting is dat er nog resten worden gevonden. Volgens indieners had hier nader onderzoek naar verricht moeten worden, en indien het onderzoek daartoe aanleiding gaf ook een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, moeten worden aangevraagd.
5. Indieners merken op dat in de Quick scan Flora en fauna is aangegeven dat nader onderzoek moet worden gedaan. Bij de stukken bevindt zich een "aanvullend onderzoek" gedateerd in dezelfde periode dat ook de quick scan is uitgevoerd. Indieners zijn van oordeel dat het aanvullend onderzoek over een langere periode had

moeten plaatsvinden waarbij waarnemingen op meer verschillende dagen en tijdstippen hadden moeten worden uitgevoerd. Ook is in het vervolgonderzoek geen aandacht besteed aan het voorkomen van kolonies en broedplaatsen. Verder merken indieners nog op dat beide onderzoeken gebaseerd zijn op de Flora- en Faunawet en dat sinds 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming deze wet heeft vervangen. Er zijn ten aanzien van beschermde soorten en beschermingsregimes verschillende wijzigingen doorgevoerd, zodat moet worden bekeken of deze onderzoeken nog wel gebruikt kunnen worden en de conclusies nog wel houdbaar zijn na de wetswijziging. In de rapporten wordt bovendien van een verkeerde voorstelling van zaken uitgegaan. De opgenomen beschrijving van de woningbouwplannen kloppen niet met de ontwerpplannen die ter inzage zijn gelegd. In de rapporten wordt tot slot geen aandacht besteed aan verstoring door bijkomende effecten zoals verlichting, geluid en beweging van mensen/auto's. Er wordt gesteld dat er sprake is van een verstoring, maar dat deze geen invloed zal hebben op het gedrag van de aanwezig dieren. Onduidelijk is waarop dit is gebaseerd. Ook bevat het aanvullend rapport geen overzicht met mitigerende maatregelen die genomen dienen te worden om ervoor te zorgen dat de aanwezige soorten zich in het gebied zullen blijven begeven.

6. De monumentencommissie heeft meerdere voorbehouden opgenomen in haar advies. In de plantoelichting wordt niet (voldoende) ingegaan op de borging hiervan. Volgens indieners voldoen het ontwerpplan en de ontwerpvergunning hierdoor niet aan de eisen t.a.v. gemeentelijke monumenten en daarmee niet aan een goede ruimtelijke ordening. Indieners verzoeken deze eisen beter te borgen in het plan. Overigens zijn indieners van oordeel dat aan het advies van de monumentcommissie nog het gebrek kleeft dat het advies uitsluitend ziet op het badhuis en niet ook op de Ariënschool nu deze buiten het plangebied is gehouden. Gezien het feit dat beide gebouwen een ensemble vormen met cultuurhistorische waarde en in het vigerende bestemmingsplan beiden dezelfde bestemming hebben gekregen, had de invloed van het bouwplan op dit ensemble volgens indieners ook in het advies van de monumentencommissie dienen te worden meegewogen.
7. Ook met betrekking tot de welstand zijn indieners van oordeel dat aan het advies van de stadsbouwmeester het gebrek kleeft dat het advies uitsluitend ziet op het badhuis en niet ook op de Ariënschool nu deze buiten het plangebied is gehouden. Gezien het feit dat beide gebouwen een ensemble vormen met cultuurhistorische waarde en in het vigerende bestemmingsplan beiden dezelfde bestemming hebben gekregen, had de invloed van het bouwplan op dit ensemble volgens indieners ook in het advies van de stadsbouwmeester dienen te worden meegewogen.
8. Indieners merken op dat de woningen in het plangebied direct grenzen aan panden met de bestemming "maatschappelijk" waarin onder meer "diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben alsook ondergeschikte horeca" zijn toegestaan. Verder staan aan de overzijde van de Oldenzaalsestraat (binnen 30 meter van het plangebied) nog panden met de bestemming "centrum". Niet is onderzocht of hierdoor ten aanzien van de woningen wel kan worden voldaan aan de afstanden uit de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering".
9. Met betrekking tot de milieubelasting van de verkeersaantrekkende werking merken indieners op dat voor de geluidsberekeningen uitgegaan wordt van een gemiddelde snelheid op het terrein van 5 km/h. Conform de handreiking dient echter gerekend te worden met de representatief te achten snelheid. Indieners geloven niet dat het verkeer op het terrein slechts 5 km/h zal rijden. Een snelheid van 30 km/h is volgens indieners een representatiever te achten snelheid. In het geluidsonderzoek lijkt ook geen rekening gehouden te zijn met de terugkaatsende werking van het gebouw voor het wegverkeerslawaai op de woningen in de omgeving. Indieners vrezen vanwege het toenemende verkeer in combinatie met de bebouwing aan weerszijden van de Oldenzaalsestraat dat er een soort klankkastwerking zal ontstaan die voor ernstige geluidsoverlast op hun woning zal zorgen. Indieners merken nog op dat ook ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de woningen zelf niet uit het plan blijkt dat aan deze eisen wordt voldaan. Sterker nog de suggestie dat men bij het kopen van de woning de geluidsbelasting kunnen betrekking in de overweging om tot aankoop van de woning over te gaan lijkt te suggereren dat de geluidsbelasting zo hoog ligt dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet meer kan worden gesproken en bewoners dit gezien de locatie geacht moeten worden voor lief te nemen. Indieners merken op dat indien een besluit hogere grenswaarden Wgh genomen dient te worden om aan de wet te voldoen, dit besluit vanwege het toepassen van de coördinatieregeling ook met deze ontwerpbesluiten ter inzage had moeten worden gelegd.

10. Ook het bodemonderzoek is gedateerd en aan de conclusie dat er nader onderzoek moet worden verricht is voor zover indieners bekend geen opvolging gegeven. Zonder nader onderzoek kan niet worden gesteld dat de vervulling onder het toekomstige plantsoen en de verharding niet hoeft te worden gesaneerd. Er is immers niet duidelijk of de ernst van de vervuiling zich verdraagt met het toekomstig gebruik. Indieners zijn van oordeel dat het plan pas zou mogen worden vastgesteld en dat er pas een vergunning zou mogen worden afgegeven indien er een goedgekeurd saneringsplan ligt zodat duidelijk is dat de vervulling zich niet (via het grondwater) zal verplaatsen richting hun woning.
11. Indieners zijn tot slot van oordeel dat in de ontwerpbesluiten hun belangen niet afdoende zijn meegewogen. Zo zal het uitzicht van indieners drastisch worden beperkt door het toestaan van de nieuwe hoogbouw in plaats van het oorspronkelijke (lage) badhuis. Ook bestaat er een risico op het ontstaan van windhinder door het "fluiten" van harde wind langs de toren en het ontstaan van een kleine windtunnel tussen de toekomstige toren en de andere bebouwing. Verder zijn indieners van oordeel dat onvoldoende rekening is gehouden met het verlies van zonlicht en het ontstaan van meer schaduwhinder als gevolg van het plan. Indieners zijn van oordeel dat een bezonningsstudie had moeten worden uitgevoerd naar deze effecten, dit is ten onrechte achterwege gelaten.
12. Tot slot vrezen indieners voor een waardedaling van hun woning en is in de financiële haalbaarheidstoets van het plan onvoldoende rekening gehouden met mogelijke planschadeclaims van omwonenden.

Reactie

1. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota zienswijzen.
2. Binnen de bestemming Wonen is groen mogelijk. Gezien de herinrichting van de beek is ook nog niet zeker waar exact het groen komt te liggen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is niet afhankelijk van een groene invulling. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen.
3. De gemeente Hengelo toetst regelmatig de eigen vastgestelde parkeernormering vanuit de Nota Autoparkeren 2008-2012 aan de parkeerkencijfers uit CROW publicatie nummer 317 uit oktober 2012. Deze CROW uitgave is inmiddels ook weer 5 jaar oud, maar nog steeds de meest recente uitgave. Zoals de titel al aangeeft zijn deze parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 louter kencijfers, dat willen zeggen dat alle functies een bepaalde bandbreedte hebben. De gemeente Hengelo toetst dus regelmatig de eigen parkeernormen aan die bandbreedtes. Tot op heden is de conclusie dat de Hengelose parkeernormen nog steeds ruim binnen de bandbreedtes vallen van deze CROW publicatie nummer 317. Van 'veroudering' is verkeerskundig gezien geen sprake. Parkeernormering kent (ook) een differentiatie in stedelijk zone. Globaal gezegd; hoe verder van het centrum gelegen, hoe hoger de parkeernorm. Deze functie valt nèt binnen de centrumring welke de laagste parkeernorm genereert. Daarnaast heeft de gemeente Hengelo zelf voorgesteld het overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein pragmatisch toe te kennen aan deze penthouses. Hier is dus al op geanticipeerd en in voorzien. Bezoekers van bewoners krijgen de mogelijkheid het selectief toegankelijke terrein (bijvoorbeeld door middel van slagbomen) op en af te rijden. Hoe dit precies zal worden vormgeven en ontworpen is aan de ontwikkelende partij. Het is feitelijk onjuist te concluderen dat parkeernormen voor verschillende typen woningen zonder het bezoekersaandeel worden samengesteld en mee gerekend. Het bezoekersaandeel maakt namelijk altijd onderdeel uit van die parkeernormering. Zie paragraaf 3.2 'Hoofdgroep Wonen' uit dezelfde CROW publicatie 317. De parkeernormen zijn derhalve wel degelijk op de correcte en zorgvuldige manier toegepast in de parkeerbalansberekening. De parkeerdruk wordt niet afgewend op de openbare omgeving
4. In paragraaf 5.3.4 van de toelichting staat beschreven waarom er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Verder wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze Nota zienswijzen.
5. De Quickscan is uitgevoerd mede op basis van een gebiedsbezoek op woensdag 9 december 2015. Het aanvullend onderzoek is gedaan op basis van meerdere inventarisatieronden (18 april 2016, 8 mei 2016, 19 mei 2016, 18 juni 2016, 30 juni 2016, 22 augustus 2016 en 7 september 2016). Deze methode voor het inventariseren sluit aan bij het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus 2013) en de soortenstandaards van de huismus en de gierzwaluw. Tijdens deze inventarisatieronden is gekeken naar het voorkomen van kolonies, vliegroutes, foerageerplekken, baltsplaatsen en paarplaatsen. De wijzigingen in de Wet Natuurbescherming ten opzichte van de Flora- en Faunawet zijn niet van invloed op de

conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken. Het plangebied is grotendeels ingericht met bebouwing, verharding en sportvelden, te midden van stedelijk gebied waar verkeer rijdt, mensen wandelen en fietsen en waar openbare verlichting aanwezig is. Met de realisatie van de plannen gaan geen essentiële leefgebieden van beschermde soorten verloren. Effecten op beschermde soorten kunnen dan ook worden uitgesloten. Aangezien negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten, is er geen overzicht met mitigerende maatregelen opgenomen in het onderzoek. Wel wordt in de onderzoeken aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

6. Voor zover de uitgangspunten van de Monumentencommissie (MC) als bedoeld in haar advies van 19 februari 2017, geldt dat deze als voorschriften in de vergunning zijn opgenomen. Dit betreffen uitvoeringsaspecten, waar vergunninghouder zich aan dient te houden. Deze voorschriften zijn handhaafbaar. In de voorschriften van de vergunning is ook aandacht geschonken aan de contact momenten in verschillende fasen van de sloop/bouw. Het Badhuis en de Ariënschool zijn beide gemeentelijke monumenten, maar hebben qua functie geen relatie met elkaar. Ze staan naast elkaar maar vormen stedenbouwkundig geen ensemble. De huidige wijze van ontwikkelen is dat de gemeente niet meer sturend is in dergelijke ontwikkelingen, maar toetsend.
7. De stadsbouwmeester heeft op 6 oktober 2017 een gemotiveerd advies uitgebracht, deze is als bijlage 2 toegevoegd bij de Nota zienswijzen. Hierbij is gekeken naar het uiterlijk en de vormgeving van het gebouw op zich, als in relatie tot de omgeving. De Ariënschool is met name genoemd in het advies. Wij zijn van mening dat dit advies deugdelijk en zorgvuldig tot stand is gekomen en volgen dan ook dit advies. Door indiener is geen gemotiveerd deskundig tegenadvies overhandigd op basis waarvan wij tot een andere conclusie zouden moeten komen.
8. Terecht wordt opgemerkt dat het plan grenst aan de bestemming "Maatschappelijk" en dat op enkele percelen aan de overkant van de Oldenzaalsestraat de bestemming "Centrum" rust. De afstand tot het dichtstbijgelegen perceel met deze bestemming bedraagt ca 24 meter. In de toelichting en de milieu-aspectenstudie (bijlage 10) worden deze niet expliciet benoemd. Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Centrum 2013. In het plan Centrum 2013 wordt het centrumgebied beschouwd als een gemengd gebied, een gebied met matige tot sterke functiemenging. Binnen gemengd gebied wordt, gebaseerd op de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, niet gewerkt met richtafstanden, maar met een categorisering van activiteiten. Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. Categorie B activiteiten moeten bouwkundig zijn afgescheiden. Categorie C activiteiten zijn activiteiten uit categorie B die vanwege de verkeersaantrekkende werking via de hoofdinfrastructuur ontsloten moet zijn. De activiteiten die op grond van de bestemming rondom het badhuis zijn toegestaan vallen binnen de categorieën A en B. Er is een ruimtelijke scheiding tussen het badhuis en de toegestane activiteiten rondom. Het voorgenomen plan past dan ook in de zoneringssystematiek van het bestemmingsplan Centrum 2013. In de toelichting bij het ontwerp werd dit aspect niet expliciet benoemd. Het is alsnog aan de toelichting toegevoegd.
9. Anders dan wellicht verwacht zou worden, wordt de geluidbelasting niet hoger als wordt uitgegaan van een hogere gemiddelde snelheid. De geluidbelasting die wordt berekend is de gemiddelde geluidbelasting (het equivalente geluidniveau) gedurende de dag, avond en nacht. Bij een hogere snelheid wordt de verblijfstijd van een auto minder (de auto is sneller weg) en dat reduceert de gemiddelde geluidbelasting. Uiteraard is het piekgeluid van een auto die 30 km/uur rijdt wat hoger dan een auto die 5 km/uur rijdt. Dat piekgeluid is echter aanzienlijk lager dan het piekgeluid van een dichtslaande autoportier waarmee in het onderzoek rekening is gehouden. Het is juist dat het gebouw het wegverkeerslawaai afkomstig van de Oldenzaalsestraat zal reflecteren. Echter, omdat dit gereflecteerde geluid een langere weg moet afleggen dan het geluid dat rechtstreeks van het wegverkeer afkomstig is, zal het gereflecteerde geluid veel sterker zijn verzwakt (door verspreiding en absorptie in de lucht) en nauwelijks bijdragen aan de totale geluidbelasting. Bovendien is het badhuis ook nu al aanwezig en zal nu ook al reflectie plaatsvinden. De reflecties tegen de "optopping" zullen grotendeels over de woningen aan de overkant van de Oldenzaalsestraat heen gaan. De toename van de geluidbelasting van woningen langs de Oldenzaalsestraat als gevolg van reflectie op de nieuwbouw zal dan ook verwaarloosbaar zijn. Voor wat betreft het goede woon- en leefklimaat is, zoals in de toelichting vermeld, getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. In het geluidbeleid is gesteld dat als de geluidbelasting van de gevel van een woning hoger is dan de ambitiewaarde, die

woning in beginsel ook moet beschikken over een geluidluwe gevel. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarin een geluidluwe gevel niet mogelijk is. In dat geval moet beoordeeld worden of er die specifieke situatie sprake is van een gelijkwaardig woon- en leefklimaat. In het geluidbeleid worden aspecten genoemd die daarbij overwogen kunnen worden. Eén van de aspecten is de keuzevrijheid die (potentiële) bewoners hebben. Omdat het appartementen in het duurdere segment betreft, kunnen toekomstige bewoners er in alle vrijheid voor kiezen een appartement te betrekken en de geluidbelasting bij de overwegingen betrekken. Deze keuzevrijheid draagt bij aan het (ervaren) woon- en leefklimaat. Overigens merken wij op dat de gevels van de appartementen zodanig geluidwerend moeten worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnen niveau.

In artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder staat dat een ontwerp-besluit voor het vaststellen van een hogere grenswaarde tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. Dat is gebeurd. In de advertentie waarmee het ontwerp en de terinzagelegging bekend werd gemaakt is dit ook vermeld.

10. In de ontwerpvergunning is onder Onderdeel bodem opgenomen : Er kan pas begonnen worden met de bouw nadat er aanvullend bodemonderzoek is gedaan en een BUS-melding is gedaan. Voorafgaand aan de bouw zal dus aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van o.a. deze aanvullende en geactualiseerde gegevens en zal worden bepaald welke saneringsmaatregelen er noodzakelijk voor het toekomstige gebruik. De maatregelen zullen worden beschreven in een saneringsplan of BUS-melding. Voor uitvoering van saneringsmaatregelen zal het bevoegd gezag Wet bodembescherming moeten instemmen met het aanvullende bodemonderzoek en voorgestelde saneringsmaatregelen (beschikking op SP of BUS).
11. Er is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Het windhinderonderzoek geeft aan dat ter plaatse van woningen geen onevenredige hinder valt te verwachten. Er is geen aanleiding te verwachten dat er sprake zal zijn van "fluiten" door harde wind. Ten behoeve van de ontwikkeling is een schaduwberekening gemaakt. Deze is in bijlage 17 van de toelichting van het bestemmingsplan te vinden.
Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er tussen 13:00 14:00 uur lichte schaduw op de voorgevel van de woning van indiener plaats zal vinden. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) en de beperkte tijdsduur is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.
12. Indien indiener 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.

21. Indiener 21

Zienswijze

1. Indieners geven aan twee zienswijzen in te dienen tegen de plannen. Middels deze zienswijze willen indieners hun persoonlijke visie op de zaak kenbaar maken.
2. Indieners vinden het geen goed plan en zijn daarnaast nogal beduusd door de manier waarop het aan hun wordt opgedrongen. Als overburen van het badhuis hebben indieners al heel wat initiatieven voorbij zien komen, maar dit plan is toch wel bijzonder.
3. Indieners herinneren zich een bijeenkomst over een plan Q kwadraat, waar omwonenden uitgenodigd werden mee te denken en te filosoferen over de toekomst van de omgeving Paul Krugerstraat en Oldenzaalsestraat. Die plannen zijn niet doorgegaan maar dat doet niets af aan het feit dat de gemeente destijds open stond voor het gesprek met haar burgers en haar plannen vooraf kenbaar maakte. Daardoor was de inbreng van belanghebbenden mogelijk, zodat bij de uitvoering ervan op voldoende draagvlak kon worden gerekend. Indiener geeft aan hoe anders dat is bij dit plan van Domain, waar indieners begin vorig jaar door opgeschrikt werden. Het zogenaamde Wemenpark met hoogbouw op het badhuis, restauratie van de Ariënschool en terrasappartementen op het sportveld. En dat allemaal in een parkachtige omgeving. Hier werd niet geïnformeerd, gepeild of overlegd, hier werd

alleen meegedeeld. Aanpassing van dit dictaat zat er niet in want de berekeningen hadden uitgewezen dat, zonder de 9 bouwlagen op dit gemeentemonument, de restauratie van de Ariënschool en de inrichting van het bijbehorende park niet mogelijk zijn. Domain Vastgoed, in eendrachtige samenwerking met onze gemeente, weet precies wat goed is voor ons en wat goed is voor Hengelo en zal ons daar, desnoods tegen onze zin, mee verblijden.

4. Indieners geven aan inmiddels te weten dat ze door die combinatie gemeente / Domain voor de gek zijn gehouden en het een illusie is te denken dat het gaat om behoud van monumenten en het verfraaien van dit bijzondere stukje Hengelo. Het enige wat hier telt is de winstverwachting van Domain Vastgoed. Met de bekendmaking van de naam voor het nieuwe Ariënsstraatje werd volgens indieners duidelijk dat op goedkeuring door de raad van dit plan niet gewacht hoeft te worden; het bevestigt het vermoeden dat de zaken hun onomkeerbare loop al hebben genomen.
5. Indieners vragen zich dan ook af of het wel zin heeft om een zienswijze in te dienen als dat niet meer is dan de kans voor gefrustreerde burgers om stoom af te blazen over de voldongen feiten, in plaats van de gelegenheid om te laten zien dat er ook andere oplossingen denkbaar zijn en geluisterd wordt naar tegenargumenten.

Reactie

1. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
3. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt om de benodigde herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente heeft er voor gekozen om ten aanzien van het bestemmingsplan in ieder geval de buurt en ander belanghebbenden te informeren. Er zijn meerdere informatieavonden geweest. Door middel van de ter inzagelegging van het plan krijgt iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
4. Het benoemen van een straatnaam staat los van de bestemmingsplanprocedure en is een bevoegdheid van het college. De raad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk het bestemmingsplan vaststelt.
5. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met toepassing van een coördinatieregeling is de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast blijft de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Waarom indiener van mening is dat de raad en belanghebbenden geen invloed kunnen uitoefenen is onduidelijk. De zienswijzen en de beantwoording hiervan worden meegenomen bij de afweging om het bestemmingsplan vast te stellen.

22. Indiener 22

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat in 2016 de plannen om het gebied te ontwikkelen door de gemeente in samenwerking met de projectontwikkelaar aan de omwonenden werden gepresenteerd als luxe wooneenheden in een groen park, het Wemenpark. Begin 2017 werd een vervolgplan gepresenteerd dat nauwelijks nog lijkt op het destijds gepresenteerde plan en dat nog slechts bestaat uit een woontoren op het badhuis, gepositioneerd op een parkeerterrein. Indiener is van mening dat op deze manier burgers om te tuin worden geleid door eerder een groen Wemenpark in het vooruitzicht te stellen.
2. De gemeente en de politici in de raad kiezen in juli 2016 voor een vergunningprocedure waarbij volgens indiener omwonenden bewust buitenspel gezet worden door inspraak onmogelijk te maken. Vanuit de geplande woningbouw projecten in Hengelo is daar volgens indiener geen enkele reden voor. Indiener verdenkt de gemeente er van snel mogelijk af te willen van het monument badhuis en/of de project ontwikkelaar wil faciliteren. Het belang van omwonenden is kennelijk niet ter zake doende. De overheid vraagt tegenwoordig veel van de burgers door o.a. zelfredzaam te zijn en te participeren. Kennelijk alleen wanneer haar dit uitkomt. Als actieve en weldenkende burgers niet meer kunnen rekenen op ondersteuning en begrip van de door haar gekozen politici dan wordt het wantrouwen groot en de overheid als een bedreiging ervaren. Indiener is van mening dat de raadsleden zich om deze reden moeten afkeren tegen de huidige plannen die zonder inspraak van de omwonenden tot stand zijn gekomen.
3. Er is een toren van 32 meter hoog gepland met een 30-tal wooneenheden boven op het bestaande monumentale badhuis met rondom nauwelijks acceptabele verblijfsruimte

behalve voor het parkeren van auto's. Het monument Dr. Ariënschool is aan 3 zijden ingeklemd maar is geen onderdeel (meer) van het huidige plan. Indiener vraagt zich af hoe realistisch dat is en of hier geen studie over is gemaakt? Ook vraagt indiener zich af als de projectontwikkelaar de Dr. Ariënschool niet meer mee hoeft te nemen in zijn plannen dit dan wordt afgebroken? Dit monument, in deplorabele toestand, staat immers in de weg en belemmert het woongenot van de toekomstige flatbewoners in hoge mate. Wat het effect is van hoogbouw op het ingeklemde monument wordt in de documenten niets over gezegd.

4. De nieuw te bouwen toren wordt gepromoot vanuit de Nota Hoogbouw. De hoogbouw voor het centrum is in deze nota is echter gesitueerd op een andere plek, aan de kant van Thiemsbrug, waar meer mogelijkheden zijn voor centrale voorzieningen, winkels, parkeerkelders, horeca e.d., met als doel een icoon van een levendige stad te zijn. De geplande toren op het badhuis is ontoegankelijk voor bezoekers van de binnenstad en wordt nu op een plek gezet die eigenlijk bedoeld is om samen met twee mooi gerestaureerde monumenten aan te sluiten bij de direct achterliggende historische Afrikaanderbuurt met veel groen en een stromende Drienerbeek. Indiener geeft aan dat voor een ontwerptraject in deze richting geen poging is ondernomen. Als direct omwonende en buurtbewoner is indiener perplex van de architectonische fouten in de Afrikaanderbuurt; sloop van de villa's voor het gebouw van Welbions, de flat overkluizing van de Paul Krugerstraat en het gebouw Entree die het gebied erachter tot een achterbuurt degraderen. Hier zijn velen van de buurtbewoners volgens indiener met hem eens. Met het project in de huidige vorm dreigt een bouwkundige mismatch opnieuw te gebeuren. Deze buurt heeft dat niet verdiend.
5. Indiener is van mening dat het monument door de geplande toren volledig wordt weggedrukt. Deze mening wordt door Erfgoedvereniging Heemschut en de Stichting Cuypersgenootschap volledig ondersteund. De mening van de monumentencommissie van Hengelo in deze betreft volgens indiener slechts de procedure en gaat niet over de architectonische waarde en het behoud van cultureel erfgoed. Het gepresenteerde alternatieve plan van de Stichting Hoogbouw van Domain... voor de burelen niet zo fain is een mooi en haalbaar plan. Dit alternatief, waarbij het uiterlijk van het badhuis intact blijft, biedt ook veel meer mogelijkheden om in een groene omgeving tot zijn recht te komen passend bij de direct achterliggende voor Hengelo historische bebouwing van de Afrikaanderbuurt. De verbouwing van de nabijgelegen Schaepman Mavo met appartementen en behoud van de karakteristieke contouren kan hier als goed voorbeeld dienen.
6. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Het Wemenpark is de titel waaronder de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd. Het is niet de titel van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan of dat er met de beekzone en het sportveld niets gaat gebeuren.
2. Door het besluit van de raad om de coördinatieregeling toe te passen worden omwonenden niet buitenspel gezet. De zienswijzen worden meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming en afweging over het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Indiener geeft aan dat de gemeente "af zou willen" van het monument badhuis. Het pand is echter al geruime tijd geen eigendom meer van de gemeente.
3. De Ariënschool wordt niet zoals indiener stelt aan drie zijden ingeklemd. Aan één zijde komt de woontoren. De Ariënschool is nog wel onderdeel van een totaalplan. De transformatie van de Ariënschool wordt door een andere procedure (omgevingsvergunning) mogelijk gemaakt. De opsplitsing is vanwege procedurele aspecten op deze wijze uitgevoerd. Inmiddels ligt er een vooroverleg voor de plannen van de Ariënschool en worden de plannen beoordeeld onder andere door de Monumentencommissie.

4. De hoogbouw voor het centrum is in de Nota Hoogbouw ter plaatse van het badhuis gesitueerd. Zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 29 punt 3. Voor het overige zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
5. Zie de thematische beantwoording onder C en F van deze Nota zienswijzen
6. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
7. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

23. Stichting Groene binnenstadsbeken, Schalkburgerstraat 13, 7551 GR Hengelo;

Zienswijze

1. Het herstellen van de oude beekstructuren en het geven van een prominentere plaats van de beken in de openbare ruimte is lange tijd vastgesteld gemeentelijk beleid geweest (Waterplan, juni 2006). Het doet indiener verdriet te moeten constateren dat dit beleid kennelijk niet meer relevant is: in het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning wordt is er nauwelijks tot geen aandacht voor de Drienerbeek/Elsbeek, die het plangebied begrensd. Verder dan wat holle frasen: er wordt gestreefd naar....", "...gewenst waar mogelijk .." (3.5 Water) komt het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning niet.
2. Ook het groen komt er volgens indiener bekaaid vanaf. Het gemeentelijk Groenplan is in april 2015 herzien, waarbij een hoofdgroenstructuur is vastgesteld. De Drienerbeek/Elsbeek maakt een wezenlijk onderdeel uit van deze hoofdgroenstructuur. Ook hier komt volgens indiener het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning niet verder dan wat holle frasen: "Een aantrekkelijke groene inrichting .. draagt bij aan de belevingswaarde van dit gebied".
3. Het optoppen van het Badhuis met maar liefst 9 woonlagen heeft een enorme impact op het terrein om het Badhuis heen. Denk alleen aan de ruimte nodig voor het parkeren van auto's en fietsen. Zelfs bij een minimaal aantal parkeerplaatsen is de ruimte die overblijft voor het parkachtig inpassen van de beek volgens indiener zo goed als nihil.
4. Indiener vraagt zich af hoeveel ruimte er werkelijk over blijft voor het landschappelijk inpassen van de Drienerbeek/Elsbeek. Op welke manier wordt zeker gesteld dat de Drienerbeek/Elsbeek een duurzame en waardevolle aanvulling wordt op de aangrenzende hoofdgroenstructuur. Indiener stelt dat er geen enkele criteria zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning om dit zeker te stellen. Indiener is dan ook van mening dat de inrichting van de buitenruimte expliciet benoemd wordt in het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning. Het inpassen van de Drienerbeek./Elsbeek in het groen moet mee worden gepland, geïntegreerd met alle andere functies van de buitenruimte.
5. Bij het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning is de Ariënschool niet opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning richt zich op het perceel aan de Oldenzaalsestraat nabij nummer 18, ofwel het Badhuis. Toch wordt in diverse hoofdstukken zoals Verkeer en infrastructuur (3.3), Groen (3.6) en Milieu (5.4) nadrukkelijk verwezen naar de Ariënschool. De samenhang van de onderbouwing binnen het plangebied lijkt zo willekeurig; de nadruk lijkt te liggen op het realiseren van hoogbouw, met weinig tot geen aandacht voor de impact op de ruimte er om heen. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen van de Drienerbeek/Elsbeek is het volgens indiener noodzakelijk een totaalvisie te hebben op hele gebied Oldenzaalsestraat, de Wemenstraat, de Drienerbeek en de sportvelden van de VMBO de Spindel. In het ontwerpbestemmingsplan /omgevingsvergunning ontbreekt deze echter. Indiener van mening dat er een goede ruimtelijke analyse komt van het hele gebied inclusief de Ariënschool. Verder moet er volgens indiener een visie wordt opgesteld én toetsingscriteria voor de publieke ruimte voor het hele gebied.
6. In januari 2016 werden de plannen rondom het Badhuis en de Ariënschool gepresenteerd als een parkachtig geheel, het Wemenpark, met daarachter een slingerende Drienerbeek en een voetpad langs de beek van de Wemenstraat naar de Paul Krügerstraat. En verder veel groen en bomen. Indiener constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan /omgevingsvergunning geen enkele garanties zijn opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied te vergroten. Groen en water zijn "vulmiddel": nauwelijks de moeite waard. Het Wemenpark lijkt te zijn verworpen tot een toegang tot een woonflat met een parkeerterrein.

Reactie

1. Onduidelijk is waar indiener uit constateert dat het beleid niet meer relevant is. Het herstellen van de oude beekstructuren en het geven van een prominentere plaats van de beken in de openbare ruimte is nog steeds een belangrijk beleidsuitgangspunt. Sinds 2003 investeert de gemeente in herstel van de Hengelose beken. Dit doet zij samen met het waterschap Vechtstromen. Het in ere herstellen van de Hengelose beken schept mogelijkheden voor afkoppelen en oplossingen voor de gevolgen van de klimaatverandering (extra waterberging en afkoeling van de stad in de zomer). Daarnaast biedt beekherstel een extra impuls aan de kwaliteit van de openbare ruimte, speelt het een belangrijke rol in de ecologische structuur en biedt het kansen voor recreatief medegebruik. In 2015 heeft het college van B&W van de gemeente Hengelo met het bestuur van het waterschap Vechtstromen de samenwerkingsovereenkomst "Klimaat Actieve Stad Hengelo" ondertekend. In het kader van deze overeenkomst worden delen van de Hengelose bekenstructuur opnieuw ingericht. Ook de Drienerbeek maakt hier onderdeel van uit. In het kostendekkingsplan van het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 worden gelden gereserveerd voor beekherstel en voor de aanleg van nieuwe beken. Dit Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 is op 21 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het waterschap heeft plannen om de Drienerbeek opnieuw in te richten (klimaat robuust). Hiervoor zal een integraal ontwerp worden gemaakt. Aanwonenden van de Drienerbeek en de Stichting "Groene Binnenstad Beken" zullen hier bij worden betrokken.
2. De mening van indiener wordt niet gedeeld. de Drienerbeek/Elsbeek maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen
3. De Drienerbeek ligt buiten het plangebied. Ook is de beek niet in eigendom van de ontwikkelaar maar van de gemeente Hengelo. Het parkeren zal opgelost worden op eigen terrein (zie afbeelding 8 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het fietsparkeren zal inpandig plaatsvinden. Er blijft wel degelijk ruimte over voor een groene invulling. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen
4. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen
5. De Ariënschool doorloopt een andere procedure (omgevingsvergunning). Dit maakt niet dat de Ariënschool niet genoemd mag worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
Er zal geen visie worden opgesteld voor het gehele gebied maar voor deze gebiedsontwikkeling wordt mits wenselijk aangesloten bij initiatieven uit de markt. De gemeente heeft aangegeven dat zij mee wil werken aan het plan van de eigenaar van het Badhuis. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het plan dat nu voor het Badhuis is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent niet dat de gemeente geen visie heeft op het hele gebied. De gemeente bewaakt de samenhang van de ontwikkelingen in het gebied en wordt hierin geadviseerd door stadsbouwmeester en de Monumentencommissie. Bij de procedures die doorlopen moeten worden voor de ontwikkelingen naast het Badhuis zal de gemeente toetsen of deze plannen passen naast het plan voor het Badhuis. De eigenaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft aangegeven dat hij ook belangstelling heeft om eventueel het naastgelegen sportveld te ontwikkelen. Dit biedt kansen om het inrichtingsplan voor het badhuis een kwaliteitsimpuls te geven. De ontwikkelaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft in haar visie een plan voor de invulling van het sportveld gepresenteerd. Voor de realisatie van deze plannen zijn nog geen contractuele afspraken vastgelegd en is een planologische procedure nodig. Er is nog geen definitief plan en de daadwerkelijke invulling van het terrein staat dus nog niet vast. Ook dit plan zal integraal door de gemeente worden beoordeeld en er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
6. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen

24. Bewonersvereniging Afrikaanderbuurt, Reitzstraat 16, 7551 GP Hengelo;

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat voor wat betreft de juridische zienswijze indieners zich volledig aansluiten bij de zienswijze opgesteld door Robers advocaten in opdracht van de Stichting Domain is voor de burens niet zo fain.
2. Indieners geven aan teleurgesteld te zijn in de huidige plannen voor het Badhuis. In de binnenstad Hengelo is nog maar weinig historische bebouwing vanaf 1900 intact. De Afrikaanderbuurt is zo'n buurt, met mooie huizen die door de bewoners waar mogelijk met hart en ziel in goede en oorspronkelijk staat worden

gekoesterd. Indiener hadden gehoopt dat de gemeente Hengelo het aangrenzende, nu nog groene gebied rond de Drienerbeek met de 2 monumenten zou transformeren in een aantrekkelijk parkachtig terrein, passend bij de Afrikaanderbuurt. Het resultaat zou moeten zijn twee fraai gerestaureerde gebouwen op een aantrekkelijk groen terrein, met respect voor de aangrenzende naar Hengelose begrippen historische buurt uit het begin van de 20^{ste} eeuw; een omgeving de naam Wemenpark waardig. Het zou volgens indiener tevens een hele fraaie toegang vormen voor bezoekers aan de binnenstad.

In de aankondiging voor de bestemmingsplanwijziging van de op 18 mei 2017 gepresenteerde plannen zijn echter geen enkele harde eisen opgenomen voor de inrichting van water en groen. Het blijft bij enkel frases uit eerdere beleidsvisie documenten, zonder enige concrete vertaling naar het project. Indiener stelt dat de ervaring leert dat van deze zachte voornemens niets terechtkomt. De conclusie is dat een Wemenpark niet urgent is en zeer waarschijnlijk nooit gerealiseerd gaat worden.

3. Indiener geeft aan dat van de plaatselijke overheid mag worden verwacht dat er enig respect is voor het beschermen en het in standhouden van deze historische buurt. Indiener is van mening dat er in het verleden enkele missers zijn gemaakt; het pand van Welbions, De foeilelijke "flat-overkluizing" op de kop van de Paul Krugerstraat en het veel te grote "Entree"gebouw dicht tegen de bestaande lage bebouwing. De 2 appartementsgebouwen aan de Colensostraat, die net te hoog zijn om goed bij de bestaande woonhuizen te passen. Alleen de Scheapman mavo is volgens indiener mooi gerestaureerd. Indiener stelt dat de buurt niet nog een misser kan verdragen. Er moet volgens worden gezocht naar een compleet en passend plan, zonder een omvangrijk parkeerterrein, waarbij ook groen en (beek)water tot hun recht komen.
4. Indiener stelt dat de gemeente de voorgestelde hoogbouw op het Badhuis een "icoon of markeringspunt" mag noemen; het tegendeel is volgens indiener waar. Het ontnemt het zicht op een buurt die tot nu toe nog steeds de moeite waard is om in te wonen. Iedere stads architect weet dat waar historisch erfgoed en bebouwing staat geen hoogbouw mag worden toegepast, om er voor te zorgen dat de monumenten en de omgeving intact en leefbaar blijven. Bijna iedere stad past deze methodiek toe. Hoogbouw in de binnenstad als zogenaamd "symbool van deze tijd" is achterhaald. De stad Hengelo heeft al 2 mooie herkenningspunten, nl. de Stadhuistoren en de toren van de Lambertus basiliek. Nieuwe hoogbouw ontnemt volgens indiener juist het zicht op deze markante torens. Indiener stelt dat hoogbouw hoort thuis rond stations, havens en op te renoveren fabrieksterreinen waar voldoende ruimte is, niet in onze kleine binnenstad.
5. Indiener is van mening dat hoogbouw met ca. 40 wooneenheden op de plek van de monumenten zonder een ondergrondse parkeergarage niet meer van deze tijd is. Er zijn rondom ca. 60 parkeerplaatsen gepland! Het doet opnieuw afbreuk aan de leefbaarheid voor de bewoners van de aangrenzende woonhuizen. Het zal volgens indiener absoluut meer geluid en overlast veroorzaken en ook een grotere parkeerdruk op de omliggende straten van bezoekers van de nieuwe wooneenheden.
6. Indiener stelt dat een belangenafweging door de gemeente niet is gemaakt. Een plan wordt simpelweg getoetst aan het bestemmingsplan en als het niet voldoet dan past de gemeente het bestemmingsplan aan. Bewoners zijn volgens indiener dus nooit een partij en raken gefrustreerd. Vele, stuk voor stuk fijne en actieve bewoners krijgen er slapeloze nachten van. De indruk wordt gewekt alsof het stadsbestuur samenwerkt met de project ontwikkelaar, waardoor burgers het vertrouwen verliezen en wanbestuur en incompetentie vermoeden. De mogelijkheid om invloed uit te oefenen op het "democratische" proces worden als zeer beperkt ervaren en het bestuur als "arrogant". Er zou altijd inspraak moeten zijn bij een ingrijpend plan als dit, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dat had al bij de vergunning aanvraag moeten gebeuren.
7. Indiener is van mening dat de gemeente slechts medewerking verleent aan het businessmodel van de project ontwikkelaar. Dat is niet in het algemeen belang en dat maakt de burgers boos. De overheid negeert de mening van de omwonenden alsof zij geen partij in deze zijn. De gemeente heeft getoond geen oor en oog te hebben voor alternatieve 1 plannen, die er wel degelijk zijn en die door de omwonenden worden ondersteund.

Reactie

1. Wordt voor kennisneming aangenomen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Robers advocaten namens Stichting domain voor de burelen niet zo fain.
2. Zie de thematische beantwoording onder D van deze Nota zienswijzen .

3. Zie de thematische beantwoording onder B en C van deze Nota zienswijzen
4. Zie de thematische beantwoording onder B en C van deze Nota zienswijzen. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Hoogbouw markeert de entree van het centrum door het bouwen van landmarks en heeft als doel om hoogwaardige uitvalsgebieden en ruimtelijke hoofdstructuren op de kaart te zetten. Naast de centrumtorens kenmerken deze landmarks de rand van het centrum.
5. Wij delen de mening niet dat er afbreuk wordt gedaan naar de leefbaarheid in de direct binnenstedelijke omgeving.
Er wordt volledig voldaan aan het uitgangspunt de totale parkeervraag op eigen terrein op te lossen conform de vigerende parkeernormering uit de vastgestelde Nota Autoparkeren. Al het parkeren van bewoners en hun bezoekers past op maaiveldniveau op eigen terrein. De parkeerdruk neemt in de buurt niet toe. Een gebouwde en ondergrondse parkeervoorziening bleek al in de eerste verkenningen niet noodzakelijk. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 29 punt 45.
6. Het bestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunning zijn naar onze mening op een zorgvuldige en democratische wijze tot stand gekomen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met toepassing van een coördinatieregeling is de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast blijft de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Waarom indiener van mening is dat de raad en belanghebbenden geen invloed kunnen uitoefenen is onduidelijk. De zienswijzen en de beantwoording hiervan worden meegenomen bij de afweging van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.
7. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.

25. Indiener 25

Zienswijze

1. Het plangebied waarin het Badhuis en de - in een later stadium te restaureren en verbouwen - Ariësschool liggen (tussen Paul Krugerstraat en Weemenstraat) is een historisch belangrijk gegeven van Hengelo; hier stroomt de Drienerbeek, nog vóór de Paul Krugerstraat versterkt door de samenvloeiing met de Elsbeek, die de watertoevoer naar de grachten van het vroegere Huys Hengelo verzorgde en nu nog één van de 'groene voorzieningen' van Hengelo betekent. Even na die samenvloeiing van die beken lag tot in het begin van de negentiende eeuw de zogenoemde 'Oliemolen' met een kolk en een bleek, één van de destijds typische water en windmolens van het oude Dorp. De restauratie van Ariëns School (1880) en Badhuis (1919) biedend e gelegenheid om, door een zorgvuldige ontwikkeling, dit terrein met zijn bijzondere karakter beter beleefbaar te maken en tot een aantrekkelijker omgeving om te vormen voor de omwonenden en passanten. Daarna zou er de mogelijkheid zijn het gehele gebied - als een samenhangend geheel - in te richten als een werkelijk 'parkachtige' omgeving, waarbij het historische gegeven duidelijk beleefbaar zou moeten blijven. Daarbij is er dan - mits de juiste middelen, architectuur en ruimtelijke indeling worden toegepast - ook de functie 'wonen' in dit geheel een plaats te geven.
2. Indiener geeft aan dat het ingediende plan het onder punt 1 genoemde niet toe laat. Het - naar verhouding - kolossale volume dat men óp het Badhuis denkt te moeten realiseren laat dat duidelijk zien. Niet alleen wordt het Badhuis - het voor Hengelo zo bijzondere bouwwerk met de kenmerkende 'Amsterdamse School' architectuur - gedecimeerd tot een bergingenverzameling onder een 'flatgebouw', maar ook wordt door de grote concentratie van appartementen op een veel te klein grondgebied de naaste omgeving (inclusief die van de Ariësschool, waar later ook nog eens ruim 10 appartementen zullen verschijnen) vrijwel geheel misbruikt ten behoeve van de nodige parkeervoorzieningen. Van het door de initiatiefnemer genoemde 'Wemen Park' komt niets anders terecht dan een parkeerplaats met wellicht een enkele boom. Het appartementencomplex is volgens indiener - niet alleen door de gekozen maat en schaal - door de zware, nadrukkelijke en massieve vorm en 'architectuur' een geweldige 'sta-in-de-weg', een betreurenswaardig aspect in grote tegenstelling met de mooie woonwijk die direct aan de overkant van de Drienerbeek in het begin van de twintigste eeuw is gerealiseerd.
3. Indiener geeft het volgende over de Ariësschool aan; Wat er - na het bombardement van Oktober 1944 - is overgebleven van dit om verschillende redenen voor Hengelo interessante historische gebouw is nauwelijks meer dan de helft van het oorspronkelijke volume. Dat oorspronkelijke gebouw staat (stond) op een belangrijke, ruimtelijk betekenisvolle plaats, een 'stedenbouwkundig' waardevol element, dat tegenover de nogal rommelige bebouwing aan de overzijde van de uitmonding van de Weemenstraat op de Oldenzaalsestraat enige rust en evenwicht kan betekenen . Indiener is van mening dat

daartoe het gebouw zou moeten worden teruggebracht tot de volledige, totale maat, door het ontbrekende deel weer te herbouwen in de oorspronkelijke architectonische verschijningsvorm, inclusief de daarbij horende detaillering. Dit vraagt volgens indiener uiteraard om zorg en aandacht, een herbouw die aansluit op de restauratie van het nog bestaande deel.

4. Indiener stelt dat een als de hier boven bedoelde ontwikkeling van de plannen voor dit gedeelte van Hengelo - één van de weinige nog zichtbare overgebleven historische gebieden van deze plaats - zou worden uitgevoerd zou dat een realisatie van een zo vaak gewenste, positief beleefbare en de samenleving bevorderende plek voor Hengelo kunnen opleveren. Het Gemeentebestuur, waarvan de Gemeenteraad een essentieel onderdeel vormt, en vooral de gemeenschap van de bewoners van Hengelo (O), wenst indiener toe dat er dit keer goed wordt gekeken naar de algemene belangen en mogelijkheden van onze 'stad', en dat het zo vaak voor komende 'korte termijn denken' - dat zo vaak vergissingen en fouten heeft opgeleverd - dit keer op tijd mag worden omgevormd tot een wel overwogen manier van denken en doen.

Reactie

1. Opmerking wordt ter kennisneming aangenomen.
2. Zie de thematische beantwoording onder B, C en D van deze Nota zienswijzen.
3. De mening dat de school een stedenbouwkundig belangrijk element is wordt zeker gedeeld. Twee redenen zijn van belang in de overweging toch tot sloop over te gaan van het achterste gedeelte. Er is ruimte nodig voor de toegankelijkheid van beide monumenten. Extra entrees vanuit de drukke Oldenzaalsestraat zijn niet verantwoord. Daarnaast is het de bedoeling de beek opnieuw in te richten en ruimte voor wandelaars te creëren.
4. Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

26. Indiener 26

27. Indiener 27

Zienswijze

1. Indiener geeft aan het kwalijk te vinden dat de plannen voor het gebied worden gepresenteerd middels correspondentie met een gezamenlijk briefhoofd van de gemeente en Domain. Al laat dit volgens indiener direct zien dat de gemeente niet meer vrij staat en volstrekt niet onafhankelijk de voorliggende situatie en plannen tegemoet heeft getreden. Indiener is van mening dat het lijkt dat al vooringenomen de plannen hoe dan ook worden doorgezet. Dit vindt indiener uitermate teleurstellend en bestuurlijk zeer kwalijk. Ook het tijdstip waarop het e.e.a. in beweging wordt gezet is volgens indiener een bekende werkwijze van de ontwikkelaar, tijdens de zomervakantie zodat er zo min mogelijk bezwaren en zienswijzen binnen kunnen komen.
2. Dat beide markante gebouwen van historische waarde worden aangepakt vindt indiener prachtig. Angezien we in Hengelo veel gebouwen van historische waarde laten vervallen verloederen terwijl we zo weinig van deze oude panden hebben. Indiener vindt het kwalijk dat het gebouw zijn kenmerken verliest en puur is geïnd op winst voor de projectontwikkelaar. Dit is volgens indiener niet passend bij wijk/omgeving. De afrikaaner buurt is een van de oudste wijken van Hengelo en indiener is van mening dat hierin geen hoogbouw past. Er wordt volstrekt geen rekening gehouden met de aard van het Badhuis monument en het gebouw wordt straks de fietsenstalling van het gebouw. Een herstel als badhuis c.q. saunacomplex met een beperkt aantal uiterst luxe stadsappartementen erom zou ook een mooi idee zijn. Indiener is van mening dat je op deze manier nog iets doet met de bestemming die het pand had en behoud je de historische waarde.
3. Indiener geeft aan dat eerdere plannen financieel niet mogelijk waren, mede doordat de grondprijs een aantal tonnen hoger lag waardoor het voor een zelfstandige niet haalbaar was. Er zijn veel mooie plannen gepasseerd die helaas geen doorgang vonden. Als men iets aan de uitstraling van de panden wil doen, kan dat volgens indiener heel prima op een andere leest. Het kan zelfs renderen indien de alternatieve plannen die door de buurt werden ontwikkeld worden gerealiseerd.
4. Indiener stelt dat dit bestemmingsplan zal een precedentwerking voor bouwwerken in de stad scheppen om af te wijken van de thans toegestane bouwhoogte aan de Oldenzaalsestraat. De thans bestaande maximale bouwhoogte van 12m voldoet prima om op deze plek te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is de bebouwingshoogte ca 32 m hoog. Indiener vraagt zich af wat er in de afgelopen tweeënhalf jaar is veranderd om deze extreme aanpassing van de bouwhoogte te rechtvaardigen. Een gebouw van deze hoogte past wel in een metropool, maar niet in een stad/dorp van deze omvang.

5. Het bestemmingsplan levert ernstige aantasting van het uitzicht vanuit onze woning richting stad en vrije ruimte. Het zal hier een benauwend gevoel geven.
6. Vanwege de hoogte van het gebouw zal er vanuit de woning van indiener weinig blauwe lucht te zien zijn en het zicht vanuit indiener haar woning/ keuken zal m.n. uit de woontoren bestaan. Dit zal ernstige hinder geven in het woongenot door het wegnemen van zon en licht en geluidshinder.
7. Indiener is van mening dat het monument ernstig wordt aangetast. Het gehele karakter van het monument verdwijnt onder de kolossale woontoren. Als er zo met dit monument omgegaan wordt kan het volgens indiener net zo goed worden gesloopt en mag de ontwikkelaar aan die kant van de weg appartementencomplexen neerzetten die ook 12m hoog zijn, net als die die er nu aan de overkant van de weg door hem opgericht zijn.
8. De woontoren zorgt voor ernstige belemmering van de privacy en het vrije woongenot in de tuinen van de woningen in de Afrikaanderbuurt. Men kan van diverse kanten zo in de tuinen bij de mensen kijken. Dit is niet in overeenstemming met het gebruik dan ons van de tuin voor ogen staat en de behoefte aan privacy die ik in mijn eigen tuin wil hebben. Daarentegen zal de waarde van de woning van indiener zeker een aantal tienduizenden euro's dalen door het oprichten van deze 'badflat'. Destijds heeft indiener de woning gekocht met de zekerheid dat beide gebouwen een monumentenstatus hadden en er nooit hoger gebouwd zou mogen worden.
9. Indiener is van mening dat het ontwerp van de woontoren op het Badhuis in zijn geheel niet op een gemeentelijk monument past.
10. In de plannen die in de krant werden getoond destijds werd een parkachtige omgeving geschetst. Als alle bewoners een eigen parkeerplaats + bezoekers nodig hebben blijft er van dit park volgens indiener niets over dan alleen maar bakstenen. Ook zal de parkeerdrukke in de Afrikaanderbuurt toenemen. Indiener is dan genooddaakt in deze buurt een parkeerkaart aan te schaffen maar kunnen niet meer bij onze eigen woning parkeren. Ook zal de parkeerdrukke aan de achterzijde van onze woning toenemen aangezien dit de toegang is van de parkeerplaatsen en dit de uitrit van indiener haar woning zal belemmeren.
11. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
12. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden. Indiener vindt het jammer dat nu beslissingen genomen worden op basis van emoties (we zijn er al zo lang mee bezig, we willen er vanaf). Er is geen enkel plan hiervoor geweest waar indiener het mee oneens kon zijn. Dat er wat met beide gebouwen gedaan moet worden is een feit maar niet op deze manier.

Reactie

1. Het college heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over de bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft zich in de overeenkomst verplicht zich in te spannen om de herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Hierbij dient de raad de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht te respecteren. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het plan volgens de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Op deze manier is de onafhankelijkheid gewaarborgd. Het is het college die besluit om een bestemmingsplan ter inzage te leggen en niet de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan heeft grotendeels buiten de bouwvak ter inzage gelegen. Daarnaast heeft iedereen ruim voor de vakantieperiode kennis kunnen nemen van de plannen en is de ter inzagelegging ruim voor de vakantieperiode aangekondigd. Er is een inloopbijeenkomst geweest op 18 mei 2017 waar de buurt en andere belanghebbenden voor zijn uitgenodigd.
2. Zie de thematische beantwoording onder B en C van deze Nota zienswijzen. In het verleden zijn plannen gepresenteerd (woonfunctie/ turks badhuis) welke niet hebben geleid tot een concreet haalbaar plan, aankoop van het pand en een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
Het huidige interieur van het badhuis is dermate beschadigd en moeilijk te herbestemmen dat het niet gelukt is hiervoor een passende functie te vinden.

3. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
4. Het nu toestaan van hogere bouwhoogte dan 12 meter boven het Badhuis houdt niet automatisch in dat het hiermee op elke locatie aan de Oldenzaalsestraat van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Elke locatie is weer anders en een eventuele aanvraag zal op zichzelf moeten worden beoordeeld. Onduidelijk is waarom indiener denkt het bestemmingsplan precedentwerking met zich mee brengt.
5. De afstand van de woning van indiener tot aan het Badhuis bedraagt circa 57 meter, de afstand tot de achterkant van het perceel van indiener bedraagt circa 29 meter. Gezien deze afstand en het feit dat de woning van indiener zich in de stedelijke omgeving bevindt, is het niet aannemelijk dat het uitzicht op een onaanvaardbare manier wordt aangetast. Hierbij is het ook van belang dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.
6. Zie de beantwoording onder punt 5 van deze zienswijze. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.
7. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
8. De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Reitzstraat 3. De afstand van de erfgrans van het perceel Reitzstraat 3 tot aan het plangebied bedraagt circa 29 meter. De afstand tot de achtergevel van indiener bedraagt circa 57 meter. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De circa 29 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat 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. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake. Indien indiener 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.
9. De mening van de indiener wordt niet gedeeld. De laatste decennia is binnen monumentenzorg behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dat betekent dat er toevoegingen en wijzigingen aan een monument doorgevoerd kunnen worden. De Monumentencommissie toetst of daarmee de cultuurhistorische waarden voldoende worden gerespecteerd. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen.
10. Er wordt volledig voldaan aan het uitgangspunt de totale parkeervraag op eigen terrein op te lossen conform de vigerende parkeernormering uit vastgestelde Nota Autoparkeren. Al het parkeren van bewoners en hun bezoekers past op maaiveldniveau op eigen terrein. De parkeerdruk neemt in de buurt niet toe. Bezoekers van (nieuwe) bewoners krijgen de mogelijkheid het selectief toegankelijke terrein (bijvoorbeeld door middel van slagbomen) op en af te rijden. Hoe dit precies zal worden vormgeven en ontworpen is aan de ontwikkelende partij. Door middel van een zorgvuldige en heldere vormgeving verwachten we dat de toegang en (nieuwe) brug over de Drienerbeek niet zal worden geblokkeerd.
11. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
12. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

28. Indiener 28

Zienswijze

1. Indiener vindt het opvallend dat vanaf de eerste presentatie in de bibliotheek tot op heden, de gemeente enthousiast is en blijft over de plannen van de projectontwikkelaar met het Badhuis. Ondanks een kritisch rapport van Erfgoed vereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap en de goed doordachte alternatieve plannen ontwikkeld door de buurtstichting komt hier weinig verandering in. Indiener vindt het gek dat zelfs de monumenten commissie voor de plannen is terwijl dit plan van het monument niet overlaat. Het gaat er bij indiener niet in dat er een oplossing wordt gezocht voor een monument en er dan een flat bovenop wordt gezet van ruim 30 meter. Indiener geeft aan dat veel Hengeloërs dit snappen. Indiener vraagt zich ook af of deze hoogte bij Hengelo past. Straks staat Hengelo vol met deze zogenaamde 'Landmarks'.
2. Indiener stelt dat wanneer dit bestemmingsplan wordt goedgekeurd het ook op andere plaatsen in Hengelo makkelijker is om iets van deze hoogte te realiseren en vraagt zich af of dit wenselijk is.
3. Indiener vindt het ontwerp een ernstige aantasting van het monument. Het ontwerp is gebaseerd op geldelijk gewin en niet op respect voor monument "het Badhuis".
4. De geplande woontoren zorgt voor een ernstige aantasting van de privacy van indiener. De hoogte van ruim 30 meter gaat de bomen ver te boven, met als gevolg dat velen makkelijk in onze tuinen, en die van vele anderen, kunnen kijken.
5. Het uitzicht van indiener verandert van blauwe lucht naar uitzicht op een zeer hoog stenen complex.
6. Op basis van bovenstaande en eventueel nog nader aan te vullen argumenten maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1. Zie de thematische beantwoording onder B van deze Nota zienswijzen.
2. Het nu toestaan van hogere bouwhoogte dan 12 meter boven het Badhuis houdt niet automatisch in dat het hiermee op elke locatie aan de Oldenzaalsestraat van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Elke locatie is weer anders en een eventuele aanvraag zal op zichzelf moeten worden beoordeeld. Onduidelijk is waarom indiener denkt het bestemmingsplan precedentwerking met zich mee brengt.
3. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen De woning van indiener is gelegen binnen het stedelijk gebied aan de Leusveenweg 30. De afstand van de erfgrans van het perceel Reitzstraat 1 tot aan het plangebied bedraagt circa 31 meter. De afstand tot de achtergevel van indiener bedraagt circa 61 meter.
De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De ca. 31 meter afstand tot aan het perceel van indiener is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat 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. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake.
4. De afstand van de woning van indiener tot aan het Badhuis bedraagt circa 61 meter, de afstand tot de achterkant van het perceel van indiener bedraagt circa 31 meter. Gezien deze afstand en het feit dat de woning van indiener zich in de stedelijke omgeving bevindt,

is het niet aannemelijk dat het uitzicht op een onaanvaardbare manier wordt aangetast. Hierbij is het ook van belang dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat

5. Aan indiener is de mogelijkheid gegeven om aanvullende argumenten aan te dragen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
6. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening.

29. Robers advocaten, t.a.v. de heer J. Bosma, Postbus 630, 7550 AP Hengelo, namens Stichting Hoogbouw van Domain...voor de burelen niet zo fain Postbus 630, 7550 AP

Hengelo en enkele omwonenden;

Zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan

1. In hoofdstuk 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestaande situatie beschreven. In paragraaf 2.2 gaat het specifiek om de ruimtelijke karakteristiek. Het valt indieners op dat veel stadsdelen van Hengelo worden toegelicht, behalve de onderhavige locatie. Een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied - waar het hier nota bene om gaat - ontbreekt.
2. Indieners vragen zich af waarom is er geen ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen? Waarom wordt de totaalvisie van het gehele complex - waaronder het Badhuis en de Dr. Ariënschool - hier niet toegelicht? Wat vormt qua ruimtelijke karakteristiek nu het toetsingscriterium van het plangebied? Nu is er feitelijk niets opgenomen, er is geen ruimtelijke visie en er gelden op dat punt geen toetsingscriteria. Dit staat gelijk aan een carte blanche. Je kunt er alle kanten mee op. Uw raad mist daarmee een belangrijk sturingsinstrument. Dit getuigt volgens indieners niet van een goede ruimtelijke ordening.
3. Volgens de toelichting voorziet de Nota Hoogbouw in hoogbouw nabij de centrumtree. Het optoppen van het Badhuis past binnen de kaders van de Nota Hoogbouw, aldus de toelichting. Indieners zijn het daar om meerdere redenen niet mee eens.
 - a. Er ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing/ruimtelijke analyse van de optopping in de relatie tot de directe omgeving. Deze eis vloeit voort uit paragraaf 2.6 van de Nota Hoogbouw (pagina 26; bijlage 1).
 - b. In paragraaf 2.6 van de Nota Hoogbouw wordt verder bepaald dat hoogbouw op goede locaties moet worden opgericht en misplaatste hoogbouw bestaande gebouwen kan overschaduwen (zie ook bijlage 1). Hoe wordt verklaard dat het monument de Dr. Ariënschool niet wordt overschaduwd? Hoe wordt verklaard dat het beeldbepalende monumentale Badhuis niet wordt overschaduwd? Hoe wordt verklaard dat het gehele complex - waarop de vigerende welstandsnota anticipeert - niet wordt overschaduwd? Dit zijn vragen die ten onrechte nog niet zijn beantwoord.
 - c. De hoogbouwsuggestiekaart op pagina 30 van de Nota Hoogbouw geeft aan waar hoogbouw mogelijk kan worden toegestaan. De locatie van de paarse stip (Entree centrum (hoogbouw)), lijkt zich op het eerste gezicht betrekking te hebben op de planlocatie, maar schijn bedriegt. Deze paarse stip ziet op het plangebied Lange Wemen en markeert het uiterste oostelijke punt daarvan. Op pagina 32 van de Nota Hoogbouw (zie bijlage 1) wordt het project Lange Wemen beschreven. De onderhavige locatie is dus niet - zoals ten onrechte wordt gesuggereerd - aangewezen als locatie voor hoogbouw. Dit was destijds voorzien ten westen van de Wemenstraat en ten oosten van de Oude Molenweg, maar niet voor het tussengelegen gebied. Dit is niet de intentie geweest van de Nota Hoogbouw. Hoogbouw wordt volgens de Nota Hoogbouw hoofdzakelijk gestimuleerd in de Centrale verstedelijkingszone (daar is hier geen sprake van) en in een aantal Stadsentrees (ook van een Stadsentree is hier geen sprake). Los daarvan is in de Stadsentree (waar dus al geen sprake van is) niet hetzelfde als nabij de Stadsentree. Bovendien wordt op pagina 32 van de Nota Hoogbouw expliciet genoemd dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om het centrumgebied groter te maken, maar juist te verdichten. Met de optopping van het Badhuis wordt het oorspronkelijke eindpunt (de Wemenpoort) verplaatst tot over de Wemenstraat heen in oostelijke richting en daarmee het gebied 'binnenstad' vergroot. Dit is in strijd met de Nota Hoogbouw. Los daarvan vragen indieners zich af waarom wordt

- gekozen de binnenstad toch te vergroten in relatie tot de leegstandsproblematiek in de rest van het centrum?
- d. Ruimte voor hoogbouw als markering van de Wemenpoort suggereert een slimme manier van combineren/stapelen van gemeentelijke kantoren, winkels, wonen, centrale voorzieningen, horeca en parkeerkelder om een hoogwaardige stedelijke component met goed gevoel van drukte te bewerkstelligen (pagina 32 van de Nota Hoogbouw. De optopping van het Badhuis, waarin uitsluitend wordt voorzien in woningbouw, is daarmee niet in lijn. De voorgenomen ontwikkeling past volgens indieners niet in het beleid, zoals dat destijds is opgesteld voor bovendien een heel ander project (Lange Wemen), met haar eigen omgevingskenmerken en karakteristiek. Een eenvoudige één-op-één verwijzing naar de Nota Hoogbouw gaat hier niet op en getuigt niet van een deugdelijke onderbouwing van het onderhavige project. Het belang van een verband tussen hoogbouw en het stapelen van functies wordt opnieuw benadrukt op pagina 21 van de Nota Hoogbouw: *"Hoogbouw en stapelen is niet alleen een economisch middel om op een beperkt grondvlak veel vloeroppervlak te realiseren maar ook een strategisch middel om verschillende functies met elkaar te combineren zodat een vitaal, aantrekkelijk stadsdeel ontstaat. In dit verband is een aantal 'actie' gebieden rondom de centrumring en Hart van Zuid kansrijke plekken voor hoogbouw Initiatieven."*
 - e. Bij het ontwerpen van hoogbouw op deze plek wordt gevraagd om zorgvuldige studie van het aantal torens (één of twee), hoogtes, vormgeving van plint, verschijningsvorm van het gebouw/kroon, impact op huidige zichtlijnen etc. Dit staat letterlijk genoemd op pagina 32 van de Nota Hoogbouw (zie bijlage 1). Deze studie is ten onrechte niet uitgevoerd.
 - f. Naast de architectuur, draagt ook de slankheid van het gebouw bij aan de uitstraling van de hoogbouw. Dit staat in paragraaf 2.8 van de Nota Hoogbouw, getiteld "slankheidscoëfficiënt van hoogbouw" (zie bijlage 1). Niet is gebleken in hoeverre de slankheidscoëfficiënt bij de onderhavige planontwikkeling een rol heeft gespeeld.
 - g. Is hier sprake van een zogeheten "image builder" zoals de Nota Hoogbouw deze eigenlijk heeft bedoeld (pagina 31, zie bijlage 1) en kan een dergelijke "image builder" zich bovendien op een plek manifesteren die niet het hoekpunt van het centrum is, maar bovenop een monument (het Badhuis) en ook achter een monument (de Dr. Ariënschool) buiten het centrumgebied staat?
4. In de voorlopige situatieschets van 8 december 2015 zijn in totaal 58 haakse parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het plangebied gesitueerd. Deze zijn enerzijds ten behoeve van de 29 geplande woningen in het Badhuis en anderzijds voor de 12 geplande huurwoningen/lofts in de Dr. Ariënschool. In de berekening voor het totaal minimaal aantal parkeerplaatsen komt men uit op 57 parkeerplaatsen. Deze parkeerberekening kan niet zonder meer ten grondslag worden gelegd aan de onderhavige planvorming.
 5. Allereerst is bij de parkeerberekening ten onrechte ook de beoogde ontwikkeling van de Dr. Ariënschool betrokken (10 huurstudio's en 2 lofts). De Dr. Ariënschool maakt namelijk geen onderdeel uit van de planvorming. Het kan dan ook alleen gaan om de beoogde parkeerplaatsen voor het Badhuis. In de parkeerberekening wordt uitgegaan van een minimumaantal parkeerplaatsen van 41 voor het Badhuis. Dat dient het vertrekpunt te zijn.
 6. Volgens de toelichting is bij de parkeerkencijfers uit de gemeentelijke "Nota Autoparkeren 2008 - 2012" aansluiting gezocht bij de gemiddelde waarden van de (landelijke) CROW parkeerkencijfers. De Nota Autoparkeren verwijst nog naar de verouderde CROW uitgave 182 uit 2008, die inmiddels is vervangen door uitgave 317 uit 2012. De gemiddelde waarden zijn weliswaar gelijk gebleven, maar de bandbreedte van die waarden binnen de functies is vergroot.
 7. In de parkeerberekening wordt het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning ten onrechte 'losgeknipt' uit de parkeernorm van 1,3 of 1,4 parkeerplaats per woning. De bedoeling van het opnemen van een gedeelte bezoekersaandeel is dat ook bezoekers ter plaatse kunnen parkeren. Doordat nu aan Iedere woning maximaal 1 parkeerplaats wordt toegekend (op nummer) en aan de vier duurste woningen zelfs 2 (op nummer) is geen goede parkeerberekening gemaakt. Met andere woorden: er is geen 'overschot' van 4 parkeerplaatsen, zoals de toelichting stelt. Er is nu geen rekening gehouden met bezoekersparkeren.
 8. Bovendien is ten aanzien van de 4 penthouses een onjuist parkeerkencijfer gehanteerd (nu 1,4 parkeerplaats per woning), terwijl in de toelichting staat dat het autobezit van die woningen hoger zal zijn dat het gemiddelde en vervolgens wordt vastgesteld op 2 parkeerplaatsen. Hier spreekt de toelichting zichzelf tegen en komt de berekening onder aan de streep niet meer uit ($42,9 = 43$ parkeerplaatsen in plaats van de berekende 41). Dit is

- 1,3 + 25,2 + 8,4 + 8 (2 parkeerplaatsen per penthouse) = 42,9. Maar dit aantal van 42,9 dient volgens indieners nog hoger te worden vastgesteld.
9. In dat kader is van belang dat in § 3.4 van de toelichting wordt genoemd dat de woningen overwegend zullen worden bewoond door stellen zonder kinderen en alleenstaanden. Het is aannemelijk dat deze stellen zonder kinderen veelal beide een auto hebben (het gaat immers om het midden- en duursegment). Dit is eerder regel dan uitzondering. Aannemelijk is dan ook dat niet slechts de vier duurste en grootste penthouses in de praktijk een hoger dan gemiddeld autobezit zullen hebben, zoals in paragraaf 3.3.2 van de toelichting staat. In de toelichting wordt niet gemotiveerd waarom dit (2 parkeerplaatsen voor de duurste penthouses) ook niet zou gelden ten aanzien van de overige appartementen in het dure segment. Een afwijking van het gemiddelde autobezit naar boven ligt volgens indieners dan ook in de rede. Bovendien is de Nota Autoparkeren sterk verouderd. De nota is namelijk vastgesteld op 6 oktober 2008 en daarmee ruim 8,5 jaar oud. In de afgelopen jaren is het gemiddelde autobezit nog verder verhoogd, evenals het autogebruik.
 10. Verder is op dit moment niet goed geborgd dat de op de voorlopige inrichtingsschets van 8 december 2016 ingetekende parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd en ook in stand worden gehouden. Dit is nergens geregeld. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan ligt in de rede.
 11. Tot slot geldt dat ten aanzien van het fietsparkeren ten onrechte niet inzichtelijk is gemaakt hoeveel fietsparkeervoorzieningen nodig zullen zijn voor de bewoners, terwijl dit op basis van de CROW publicatie 317 wel is vereist.
 12. Indieners zijn van mening dat de behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan nieuwe woningen (in het midden-en duursegment) op dit moment onvoldoende is aangetoond. Deze eis geldt onverkort bij de invoering van de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017.
 13. In de woningbouwplanning en de programmering 2015-2025 Hengelo (bijlage 1 bij de toelichting) staat dat in regionaal verband is afgesproken om per 1 januari 2017 uit te gaan van Primos 2016.
 14. In het verslag vooroverleg bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis staat dat begin 2017 de provincie en gemeenten - op basis van de nieuwe Primos prognose - de woningbouwafspraken hebben geactualiseerd. Welnu, dit blijkt in ieder geval niet uit de berekeningen bij het ontwerpbestemmingsplan. Die woningbouwplanning dateert nog van 30 september 2016. Als de woningbouwafspraken zouden zijn geactualiseerd, waarom is dan niet opnieuw een berekening gedaan? Dit is nu niet afdoende inzichtelijk gemaakt.
 15. Los daarvan: voor Hengelo zou een bandbreedte tussen de 1.948 en 2.242 woningen (inclusief de vervangingsopgave door sloop) zijn vastgesteld. Dit wordt niet onderbouwd. Het totale programma zou iets lager uitvallen dan het programma in 2016, voornamelijk door het wegvallen van de extra opgave ten behoeve van de huisvesting van statushouders. Die waren in het programma van 2016 nog opgenomen voor 150 woningen.
 16. De verwachte vraag (inclusief de vervangingsopgave door sloop) zou nu tussen de 1.948 en 2.242 zijn. Dit was eerst 2.408. Het aanbod in 'harde plannen' blijft 1.884. Het aanbod in 'zachte plannen' blijft 445 (waaronder het onderhavige plan). Dit zou betekenen dat men - los van de 'overige plannen', die zijn vastgesteld op nog eens 65 nieuwe woningen - onderaan de streep niet uitkomt. Immers, het aanbod (1.884 + 445 = 2.329) is hoger dan de vraag (maximaal 2.242). Echter, in het verslag vooroverleg wordt gesteld om plannen die niet aansluiten bij de actuele vraag te schrappen. Dit is onvoldoende concreet en te vaag. Het is bovendien onduidelijk of die plannen door de gemeente kunnen worden geschrapt, met het oog op mogelijke financiële risico's voor de gemeente (zoals planschade). Dat is nu niet inzichtelijk gemaakt. Een algemene opmerking over het mogelijk schrappen van niet nader aangeduide plannen getuigt niet van een deugdelijke en actuele onderbouwing van de kwantitatieve behoefte. Indiener stelt dat deze op dit moment onvoldoende is aangetoond.
 17. Bovendien wordt niet voldaan aan de regionale woonprogrammering van begin 2017 (geactualiseerde versie april 2017 van de Stec Groep). Inclusief uit te werken bestemmingsplannen is er wel degelijk overcapaciteit (105%) in de gemeente Hengelo. De bovenkant van de bandbreedte kan volgens de regionale woonprogrammering worden opgezocht onder de volgende voorwaarden (zie pagina 6 van de regionale woonprogrammering; bijlage 2):
 - i. Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
 - ii. Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
 - iii. Gemeenten hebben ook na 10 jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

18. Volgens indieners wordt in dit geval niet aan de criteria voldaan, waardoor de bovenkant van de bandbreedte in dit geval niet zou mogen worden opgezocht:
 - Een zeer groot gedeelte van de woningbouwcapaciteit betreft uitbreiding (geen inbreiding).
 - Er is voor zover bekend geen door de provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is men hier niet aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
 - Een extra onderbouwing vanwege de (aanstaande) krimp in Hengelo ontbreekt.
19. Daarnaast heeft er, zoals vastgelegd in de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente en bevestigd in de regionale woonprogrammering uit 2017, voor onderhavig plan geen regionale afstemming plaatsgevonden, zoals dat is voorgeschreven voor bouwplannen met meer dan 25 woningen. Daarmee voldoet het plan niet aan de uitgangspunten van de Bestuursovereenkomst en de regionale woonprogrammering. De behoefte is daarmee onvoldoende onderbouwd.
20. Naast de kwantitatieve behoefte, is ook de kwalitatieve behoefte (midden- en duursegment) in relatie tot het bestaande aanbod en in relatie tot de vraag om dit moment onvoldoende aangetoond. Niet duidelijk is gemaakt in hoeverre behoefte bestaat aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.
21. In de toelichting wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarbij wordt echter nog uitgegaan van de op 7 oktober 2015 vastgestelde Omgevingsvisie.
22. Inmiddels zijn op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld en vanaf 1 mei 2017 van kracht. Het voorliggende plan is niet aan het thans geldende provinciale beleid en provinciale regelgeving getoetst.
23. Volgens de toelichting is de herontwikkeling van het Badhuis een voorbeeld van het kernproject Archipunctuur. Een nadere onderbouwing daarvan ontbreekt echter.
24. Daarnaast zijn indieners van mening dat de herontwikkeling van het Badhuis - zijnde een gemeentelijk monument - met een hoge woontoren niet past binnen het beleid in de Structuurvisie Hengelo 2030. Ten aanzien van de aanpak van monumenten binnen "Archipunctuur" luidt de Structuurvisie op pagina 58 letterlijk als volgt (citaat, onderstreping advocaat): *"Als Hengelo zichtbaar wil blijven binnen de huidige tendens van globalisering en economische ontwikkelingen, moet het belevingsruimtes bieden die oorspronkelijk en niet kopieerbaar zijn. Grootste bron van oorspronkelijkheid zit in de stad zelf: Hengelo heeft 80 rijksmonumenten, circa 73 gemeentelijke monumenten, 35 beeldbepalende gemeentelijke karakteristieke panden, 35 voorbeschermde gemeentelijke monumenten en het beschermde dorpsgezicht Tuindorp 't Lansink. Hengelo heeft de laatste jaren, onder het motto 'behoud door ontwikkeling', een aantal projecten op gang gezet waarin oude panden worden opgeknapt en nieuwe functies krijgen. De Waterstaatskerk (aula muziekschool) was het eerste voorbeeld hiervan, Schaepmanmavo (wonen in O-Kwadraat), Wilhelminaschool (Museum Helm) en de Gieterij van Stork (ROC) zijn het vervolg. Veel monumenten en karakteristieke panden in de stad zijn onderbenut. Door creatieve Interpretatie en zorgvuldige aanpak worden deze monumenten getransformeerd tot waardevolle en unieke woon-werkruimtes. Op die manier worden verleden, heden en toekomst met elkaar verbonden en ontpopt zich een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Immers, monumenten zijn culturele bemiddelaars van het historisch bewustzijn."*
25. Welnu, het Badhuis blijft met de voorgenomen ontwikkeling niet "oorspronkelijk". Er is geen sprake van een transformatie als bedoeld in de Structuurvisie. In de Structuurvisie gaat het over het vinden van een andere toekomstbestendige nieuwe functie, niet het bouwkundig aanpassen en fors uitbreiden van het oorspronkelijke monument. In dit geval is geen sprake van het "opknappen" van een monumentaal pand, maar creëren van een volledig nieuw gebouw. Dit is niet wat de Structuurvisie verstaat onder "behoud door ontwikkeling".
26. De onderbouwing waarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is zoals is vereist op basis van het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013", is volgens indieners te summier om tot de conclusie te komen dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De uitspraak dat er geen verwachting is dat binnen de attentiecirkel daarvan eventuele voorgangers aanwezig kunnen zijn van de joodse begraafplaats wordt niet onderbouwd. Voor het overige heeft geen onderzoek plaats gevonden naar archeologische waarden.
27. Daarnaast is de dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied - zoals die in het geldende bestemmingplan "Centrum 2013" geldt op de projectlocatie - zonder nadere motivering geschrapt. Het gaat om de dubbelbestemmingen "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)" en "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom)". Deze dienen te worden behouden en

- overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Temeer daar in de toelichting letterlijk wordt gesteld dat als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, de initiatiefnemer dan verplicht kan worden hiermee rekening te houden. Het is indieners niet duidelijk hoe de (of een toekomstige) initiatiefnemer hier rekening mee kan houden als ter plaatse geen dubbelbestemming (meer) geldt.
28. In de toelichting wordt gesteld dat een aantrekkelijke groene inrichting rondom het voormalige Badhuis en Dr. Ariënschool bijdraagt aan de belevingswaarde van dit gebied en een waardevolle aanvulling vormt op de aangrenzende Hoofdgroenstructuur. Niet duidelijk wordt hoe deze "aantrekkelijke groene inrichting" er precies uitziet, aangezien het terrein grotendeels is/wordt verhard voor het gebruik als parkeerplaatsen.
 29. Bovendien waarborgt het ontwerpbestemmingsplan de groene inrichting rondom het Badhuis op geen enkele manier, bijvoorbeeld door het toekennen van een groenbestemming. Nu is de bestemming "Wonen" opgenomen en daarmee is de voor groen bedoelde inrichting planologisch gezien ook bestemd voor verhardingen en parkeervoorzieningen.
 30. Verder heeft geen afweging plaatsgevonden van de ruimtelijke ingreep in relatie tot het belang van groen in de Hoofdgroenstructuur. Dit is wel vereist op basis van het Groenplan, op pagina 14 staat daarover het volgende (citaat):
"Er worden in principe geen ingrepen gedaan die de groene functie (ecologisch en ruimtelijk) schaden. Dit betekent niet dat er helemaal niets kan in de hoofdgroenstructuur. Ruimtelijke ingrepen in de hoofdgroenstructuur moeten nadrukkelijk worden afgewogen tegen het belang van groen. Nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte worden waar mogelijk benut om de groene functie te versterken."
 31. De stadsbouwmeester heeft op 5 december 2016 een positief advies afgegeven voor het bouwplan van het Badhuis. Hij is van oordeel dat het ingediende plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Indieners zijn het daar om meerdere redenen niet mee eens:
 - a. De planlocatie van het Badhuis valt op basis van de geldende Welstandsnota 2013 onder "ambitieniveau hoog" (bijlage 3). Op basis van de welstandskaart valt het Badhuis onder de stedenbouwkundige typologie "Complexen". Het complex wordt volgens deze welstandskaart niet alleen gevormd door het Badhuis, maar een veel groter gebied aan de Oldenzaalsestraat. Ook de Dr. Ariënschool en de rest van de directe omgeving langs de Oldenzaalsestraat tot aan de Oude Molenweg valt daarbinnen. Ook in de verschillende adviezen van de Monumentencommissie werd al de wens geuit om het gehele gebied Wemenstraat, Oldenzaalsestraat, Drienerbeek/Elsbeek en Paul Krugerstraat als groter geheel te bezien en te ontwikkelen (zie tweede advies 19 november 2012, randnummer 7, bijlage 4). Bovendien is door de monumentencommissie aan het college geadviseerd om een stedenbouwkundige kadervisie voor het gebied op te stellen (zie het advies 5 oktober 2015, herhaald in de adviezen van 7 augustus 2016 en 12 oktober 2016 bijlage 5). Kennelijk is dit nooit gebeurd, maar het doet niets af aan het feit dat een veel groter gebied dan alleen het Badhuis als het "Complex" dient te worden beschouwd. De stadsbouwmeester heeft dit ten onrechte niet onderkend.
 - b. Bij de welstandscriteria bij "Complexen" gelden voor het ambitieniveau hoog (Badhuis) alle criteria. Ten aanzien van het criterium "Situering van het bouwwerk" wordt gesteld dat verbouwplannen de ruimtelijke en architectonische samenhang van het complex moeten ondersteunen. Door de stadsbouwmeester is volgens indieners ten onrechte niet beoordeeld in hoeverre de hoge woontoren qua gevelopbouw en qua architectuur aansluit bij de naastgelegen Dr. Ariënschool en de overige bebouwing in de directe omgeving. Onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat met de hoogtemeters van de woontoren een ruimtelijke samenhang en ook architectonische samenhang van het complex wordt ondersteund. Daarnaast wordt architectonisch geconstateerd dat het ontwerp is ontstaan vanuit een behoefte samenhang tussen nieuwbouw en het bestaande Badhuis te brengen. Wat verklaart dan de verticaal georiënteerde gevelopeningen van de optopping in tegenstelling tot de uitsluitend liggende ramen van het oorspronkelijke Badhuis? Van een architectonische samenhang is daarmee volgens indieners geen sprake.
 - c. Een andere eis uit het welstandscriterium "Situering van het bouwwerk" is (zie bijlage 6): "het volume van aan- en uitbouwen en andere bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daar in architectonische zin op aansluiten." Een optopping van 9 woonlagen op het bestaande hoofdgebouw (Badhuis) is qua afmeting en volume volgens indieners absoluut niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In dat kader is ook van belang dat zowel aan de zuid- als westzijde balkons ruim over de oorspronkelijke 'footprint' van het Badhuis steken. Van een ondergeschikte uitbreiding is geen

- sprake. De stadsbouwmeester heeft dit niet onderkend en dit criterium bovendien ten onrechte in het geheel niet toegepast bij zijn beoordeling. Er is gekozen voor gelijkwaardig materiaalgebruik en detaillering van het oorspronkelijke Badhuis en het volume 8x te vergroten. Hoe kan gelet op die gelijkwaardigheid worden verklaard dat de optopping ondergeschikt is aan het Badhuis als hoofdbouw? Volgens indieners kan ook gelet daarop van ondergeschiktheid geen sprake zijn.
- d. Verder is het welstandscriterium "Gevelaanzichten" van belang: "gebouwen moeten qua gevelopbouw en architectuur aansluiten bij de overige bebouwing in de directe omgeving (binnen het complex)." Aan dat criterium is door de stadsbouwmeester evenmin kenbaar getoetst. Door de optopping van het Badhuis verandert niet alleen de samenhang van het complex radicaal, maar ook de relatie van het complex in zijn context - de relatie ten opzichte van zijn directe omgeving en tot de overige hoogbouw in de stad en het centrum.
 - e. Ten aanzien van het welstandscriterium "Materiaalkeuze, kleur en detaillering" wordt gesteld dat aan- en uitbouwen qua materiaalkeuze, kleur en detaillering identiek moeten zijn aan het hoofdgebouw of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw, zodanig dat de bijzondere architectuur van de bestaande bebouwing intact blijft. Volgens indieners kan het Badhuis - met een optopping van 9 woonlagen met een benadering van het Badhuis in kleur en detaillering - de nadruk op de autonome betekenis van het Badhuis onmogelijk intact blijven.
 - f. Ten aanzien van de "Aanbevelingen" in de Welstandsnota wordt gevraagd om een eenduidige en duurzame vormgeving van de begrenzing van het terrein van het complex. Uit de planvorming blijkt niet dat rekening is gehouden met deze aanbeveling. Waarom is dat niet gedaan? Dit is ten onrechte een open eind gebleven.
32. Een schriftelijk wateradvies vanuit het Waterschap Vechtstromen ontbreekt. Nu is niet duidelijk wat de gevolgen van het plan voor het watersysteem zijn. Tevens onduidelijk is in welke mate wordt voldaan aan de afgesproken doelen, uitgangspunten en criteria. Dit is nu niet verifieerbaar en controleerbaar. Een mondelinge verklaring van de heer W. Geerdink op 18 mei 2017 namens het Waterschap dat het akkoord gaat met de betreffende waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan is in dat kader niet voldoende. Het belang van het waterbeheer is hiermee onvoldoende geborgd in het planproces en er kan niet zonder meer worden gezegd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 33. Het valt indieners op dat de "Quickscan Flora- en faunawet Wemenpark te Hengelo" is gedateerd op oktober 2016. In dat onderzoek is geconcludeerd dat nader aanvullend onderzoek nodig is. Ook de datum van dat aanvullende onderzoek "Beschermd diersoorten ter plaatse van en direct rond Wemenpark te Hengelo" dateert van oktober 2016. Dit is merkwaardig daar er tussen de (afgeronde) Quickscan en het uitvoeren van het nader onderzoek een bepaalde periode zou moeten zitten. In ieder geval is het afronden van de rapportage van de Quickscan niet afhankelijk van het afronden van de nadere rapportage.
 34. Daarnaast zijn de Quickscan en het aanvullend rapport nog gebaseerd op de oude Flora- en Faunawet. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe wet Natuurbescherming in werking getreden. Op het moment dat de raad het ontwerpbestemmingsplan vaststelt zal inzichtelijk moeten worden gemaakt dat de uitgevoerde onderzoeken voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet natuurbescherming.
 35. Verder gaan zowel de Quickscan (pagina 3 en 4) als het nader rapport (pagina 4, welke verwijst naar de Quickscan) uit van een verkeerde planontwikkeling. Daarin wordt uitgegaan van 24 appartementen in 8 bouwlagen. Dit is niet juist. Het voorliggende plan gaat uit van 29 appartementen in 9 bouwlagen. Onduidelijk is wat het effect daarvan is op de beoordeling voor het aspect flora en fauna.
 36. In de Quickscan staat dat er kolonies en paarplaatsen kunnen voorkomen in de vooroorlogse bebouwing, onder het dak en in de muren. Het aantal plaatsen is echter zeer beperkt, aldus de Quickscan. In het vervolgonderzoek is naar specifiek paarverblijven ten onrechte geen vervolgonderzoek gedaan, terwijl hiervoor wel aanleiding bestond gelet op hetgeen daarover is opgenomen in de Quickscan. Dit maakt het onderzoek onvolledig en gebrekkig.
 37. Bovendien heeft in de conclusie van het nader onderzoek geen inhoudelijke beoordeling van de effecten op de aanwezige soorten plaatsgevonden. Zo wordt gesteld dat in het gebied gewone en ruige dwergvleermuizen foerageren en baltsen. Ook wordt gesteld dat gedurende en na realisatie van de plannen deze soorten er kunnen blijven vliegen, foerageren en baltsen. Dit wordt echter niet nader gemotiveerd. Aan de ene kant wordt duidelijk een verstoring geconstateerd, maar op welke manier dit van invloed is op de route/oriëntatie van de aangetroffen soorten wordt verder niet uitgelegd. Ook wordt niet nader toegelicht hoe het mogelijk is dat de aangetroffen soorten er gedurende de

- bouwwerkzaamheden (dus met verstoring) zouden kunnen blijven vliegen. Bovendien is niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de lichtverstoring van de nieuwe appartementen (strooilight neemt toe) en de toename van personen en verkeer (als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling) van invloed zou kunnen zijn op de daar voorkomende soorten.
38. Daarnaast zijn meerdere metingen niet conform het Vleermuizenprotocol 2017 uitgevoerd. In bijlage 2 bij het nader onderzoek zijn per meting de onderzoeksomstandigheden weergegeven. De metingen dienen tussen zonsondergang (starttijd) en zonsopgang (eindtijd) plaats te vinden. Dit is niet gebeurd ten aanzien van de metingen op 18 april 2016 (voor zonsondergang, 20.43 uur), 8 mei 2016 (na zonsopkomst, 5.56 uur) en 19 mei 2016 (voor zonsondergang, 21.34 uur). Deze metingen zijn ofwel vóór zonsondergang ofwel na zonsopkomst uitgevoerd, hetgeen in strijd is met de werkwijze voor het doen van veldonderzoek (bijlage 7). Verder zijn de metingen van 18 juni 2016 alleen bruikbaar van 02.00 uur tot 05.18 uur (zonsopkomst) en 30 juni 2016 alleen van 22.03 uur (zonsondergang) tot 01.00 uur.
39. Gezien het voorgaande is het onderzoek naar de aanwezige flora en fauna gebrekkig en de conclusie op de effecten onvoldoende gemotiveerd.
40. Hoewel het wijzigen van een gemeentelijk monument een onderdeel vormt van de ontwerp-omgevingsvergunning (en niet van het ontwerpbestemmingsplan), merken indieners hierover het volgende op:
De monumentencommissie heeft op 19 februari 2017 geadviseerd dat de aanvraag onder voorwaarden niet in strijd is met de criteria in de Erfgoedverordening en de omschrijving van het monument in het gemeentelijk monumentenregister. Het college vindt dat dit advies deugdelijk en voldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en volgt het advies. Conform het advies van de monumentencommissie is een aantal voorschriften in de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen.
41. Indieners zijn van mening dat het bouwplan in strijd is met geldende monumentale waarden en geldende criteria. Er wordt volgens haar geen recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde en de karakteristieke architectuur van het Badhuis. Daarbij is voor indieners van belang dat uit het gemeentelijke monumentenregister blijkt dat het Badhuis voor Hengelo grote cultuurhistorische waarde heeft doordat het als enige in zijn soort overgebleven is (na het verdwijnen van de badinrichting van Stork). Daarnaast heeft het gehele complex grote mate van gaafheid. Het Badhuis is uniek in Twente, maar desondanks wordt deze uniciteit nu volledig tenietgedaan. Volgens indieners wordt het Badhuis gedegradeerd tot de entree van een 32 meter hoog appartementencomplex. Het wordt verzwolgen door een enorme steenmassa. Indieners vragen zich af: waarom nu juist op de plek van het monumentale Badhuis 32 meter hoge woontoren realiseren/toestaan?
42. Ook de deskundige organisaties Stichting Cuypersgenootschap (bijlage 8) en de Erfgoedvereniging Bont Heemschut (bijlage 9) hebben zich over de voorgenomen ontwikkeling uitgesproken. De Stichting Cuypersgenootschap verwoordt dit als volgt (citaat, onderstreping advocaat):
"Het Cuypersgenootschap begrijpt de noodzaak om woningen te realiseren om de restauratie van de monumenten mogelijk te maken. Tegelijkertijd maken wij ons ernstig zorgen over de voorgestelde toren. Deze tast het badhuis op onherstelbare wijze aan. Tevens verdwijnt met deze nieuwbouw de mogelijkheid om de unieke kubistische architectuur te herstellen. De vraag is ook of de toren echt nodig is om de restauratie van het badhuis mogelijk te maken. Dat blijkt nergens uit. Wij begrijpen dan ook het verzet vanuit de buurt tegen de huidige plannen. Met deze brief willen wij onze steun uitspreken voor de voorstellen zoals deze ontwikkeld zijn door de Stichting Hoogbouw van Domain. Deze organisatie heeft op overtuigende wijze laten zien dat het goed mogelijk is om het badhuis rendabel te herbestemmen tot woning zonder drastische ingrepen in het karakter van het gebouw."
43. De Erfgoedvereniging Heemschut concludeert als volgt over de onderhavige planvorming:
"Erfgoedvereniging Bond Heemschut vindt dat in het alternatief van Domain de historische waarde geweid wordt aangedaan. Het monument wordt als het ware overschreeuwd door de bovengelegen hoogbouw. De onderstaande tekening van de oorspronkelijke gevel van het badhuis uit 1932 laat zien dat met het restauratieontwerp van de stichting veel beter rechtgedaan wordt aan de monumentale kwaliteiten van het badhuis."
De monumentencommissie heeft meerdere voorbehouden opgenomen in haar advies. In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de borging hiervan. In de te verlenen vergunning zijn maatregelen opgenomen, maar deze borgen alleen een overlegmoment en niet dat aan de inhoudelijke vereisten wordt voldaan. Daarmee voldoet het plan niet aan de eisen ten aanzien van gemeentelijke monumenten en daarmee niet aan een goede ruimtelijke ordening.

44. In de toelichting staat dat zich in de omgeving van het Badhuis alleen categorie 1 en 2 bedrijvigheid bevindt, met een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter. Binnen een afstand van 30 meter van het Badhuis zijn volgens de toelichting geen bedrijven aanwezig. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering, aldus de toelichting. Indieners achten dat niet juist. Direct naast het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan (de Dr. Ariënschool). Deze bevindt zich op circa 15 meter van het Badhuis. De panden aan de overkant van Oldenzaalsestraat hebben de bestemming "Centrum" op grond van het bestemmingsplan "Centrum 2013". Toegelaten is onder meer: (onbegrensde) detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, dienstverlenende instellingen en kantoren. Er geldt op basis van het bestemmingsplan geen maximum milieucategorie. Deze panden liggen binnen de contour van 30 meter. Een afweging waarom de voorgenomen ontwikkeling desondanks getuigt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en goede ruimtelijke ordening ontbreekt.
45. In de berekening 'Milieu-parkeren' wordt uitgegaan van een gemiddelde snelheid van 5 km per uur. Indieners vragen zich af waarop dit is gebaseerd? Dit is volgens indieners te laag. Verder is niet inzichtelijk gemaakt wat het bestaande omgevingsgeluid is. Dit is van belang aangezien wordt gesteld dat het niet te verwachten is dat de parkeergeluiden herkenbaar zullen zijn boven het omgevingsgeluid. Bij de berekeningen rondom geluid door parkeren zijn verder onvolledige tabellen gebruikt (tabelhoofden ontbreken, o.a. bij piekgeluid portieren). Hoe moeten de getallen worden gelezen? Daarnaast worden meerdere waarden gehanteerd voor piekbelasting die strijdig met elkaar lijken te zijn. Verder is ten aanzien van de beoordelingspunten 1 t/m 5 de gevel van de woningen als uitgangspunt genomen voor de metingen, maar daarmee is niet gezegd dat in de achtertuinen bij deze woningen (die direct grenzen aan de plantonwikkeling) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is ten onrechte niet onderzocht.
46. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn ruim 5 jaar oud en daarmee gedateerd. Omdat zij ouder zijn dan twee jaar dient gemotiveerd te worden waarom de bodemonderzoeken desalniettemin aan de onderhavige planvorming ten grondslag kunnen worden gelegd.
47. In de bodemonderzoeken wordt de conclusie getrokken dat op het terrein meerdere bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er is sprake van een ernstig historisch geval van bodemverontreiniging. Verder wordt gesteld dat ter plaatse van de aangetroffen verontreinigingen grotendeels aaneengesloten verharding gepland is en voor een deel plantsoen. Op basis hiervan wordt aangenomen dat een eventuele benodigde sanering functioneel en kosteneffectief kan worden uitgevoerd. Dit is nu geformuleerd als een open eind. Het blijft onduidelijk of een sanering nu wel of niet is vereist. In het geval dat nodig mocht zijn wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe dit functioneel en ook kosteneffectief zou kunnen worden uitgevoerd. Daarmee is niet zonder meer verzekerd dat het plan financieel uitvoerbaar is. Dit klemmt temeer daar in het nader bodemonderzoek wordt aanbevolen de aangetoonde verontreinigingen te saneren, zodat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling. Afwijking van deze aanbeveling is onvoldoende gemotiveerd.
48. In het nader onderzoek wordt expliciet aanbevolen (zie paragraaf 5.3) aanvullend onderzoek te verrichten naar de omvang van de sterk verontreinigde ondergrond op het terrein. Aangezien de verontreinigde lagen zich onder het grondwaterniveau bevinden, wordt tevens aanbevolen de kwaliteit van het grondwater ter plaatse van deze locaties vast te stellen. Dit om te achterhalen of de aangetoonde verontreinigingen zich naar het grondwater hebben verspreid.
49. De conclusies uit het laatste nadere onderzoek dat er alsnog nader onderzoek moet komen is niet overgenomen in de plantoelichting. Indieners achten dat onbegrijpelijk, temeer daar er geen goede motivering aan ten grondslag ligt. Omdat er nog onderzoek naar het grondwater plaats moet vinden kan tevens niet zonder meer worden geconcludeerd dat het een immobiele verontreiniging betreft, zoals de toelichting stelt. Risico van verspreiding van de al geconstateerde vervuiling kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de werkelijke en actuele mate van vervuiling is noodzakelijk. Op dit moment kan op inhoudelijke, noch op financiële gronden de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
50. In de toelichting wordt geconcludeerd dat voldoende maatregelen zijn getroffen om, zoals bedoeld in het geluidbeleid, een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Als motivering daarvoor wordt gegeven dat het ruime appartementen betreft in het duurdere segment en de ligging tegen het centrum gunstig is. Kopers van appartementen hebben keuzevrijheid en kunnen de geluidbelasting betrekken in de overweging om een appartement te betrekken, aldus de toelichting. Dat kopers eventueel bereid zijn om genoeg te nemen met hoge geluidwaarden, betekent niet dat daarmee automatisch ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er dient zonder meer aan de geldende regels voor

geluid te worden voldaan. Iemand die het appartement zou willen kopen mag er vanuit gaan dat de geldende normen worden gehaald. Zeker als het om ruime appartementen gaat in het duurdere segment, maar dit zou geen verschil mogen maken. Onduidelijk in hoeverre de geluidsniveaus worden gehaald. In de toelichting staat wel genoemd dat het college van burgemeester en wethouders het voornemen heeft om hogere grenswaarden vast te stellen, maar dit is te vrijblijvend. Een enkel voornemen is te vaag en bovendien gaat het om een ander bestuursorgaan (het college in plaats van de raad).

51. Bovendien zijn in het akoestisch rapport alleen conclusies getrokken ten aanzien van de nieuwbouw. De toename van geluid door extra verkeersbewegingen en de kaatsende werking van de nieuwbouw op de - reeds hoog belaste - omgeving is niet onderzocht. Dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat voor de reeds bestaande geluidgevoelige objecten in de omgeving kan daarom niet zonder meer worden vastgesteld.
52. Volgens indieners is ten onrechte geen vormvrije milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd voor het grotere ontwikkelingsgebied, waar het Badhuis integraal onderdeel vanuit maakt. Volgens indieners is aan de gemeenteraad destijds een integraal plan voorgelegd waarin zowel het schoolgebouw, het Badhuis en ook de sportvelden zijn betrokken. Door nu enkel de effecten van het Badhuis in ogenschouw te nemen worden de effecten van het meeromvattende totaalplan opgeknipt. Daarmee wordt volgens de indieners niet voldaan aan de wettelijke vereisten van de Wro en de Wet milieubeheer zoals die gelden voor de MER. Dat de gemeenteraad ook nooit de intentie heeft gehad om de woontoren als apart onderdeel te beschouwen, blijkt wel uit het vaststellen van het wijzigingsgebied in het geldende bestemmingplan "Centrum 2013", waarin ook het schoolgebouw (de Dr. Ariënschool) is opgenomen.
53. In het kader van de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ten onrechte nagelaten om een bezonningsstudie uit te voeren. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de schaduwwerking van de beoogde hoogbouw op de omliggende omgeving en woningen. Om die reden is de uitgevoerde belangenafweging nu niet volledig.
54. Verder geven de beoogde appartementen en de balkons direct uitzicht op de binnentuinen van omliggende woningen (en de woningen zelf). Daarmee wordt de privacy beperkt. Bovendien neemt het aantal personen en voertuigen ter plaatse fors toe en daarmee ook de overlast en hinder. In de belangenafweging zijn deze belangen van de omwonenden ten onrechte niet meegenomen en afgewogen.
55. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Op dit moment is door de raad enkel gesteld dat het alternatief van de Stichting Hoogbouw van Domain...voor burelen niet zo fain (de Stichting) - zoals dit bijvoorbeeld in de brief van 21 februari 2017 door Erfgoedvereniging Heemschut bij uw raad kenbaar is gemaakt - niet uitvoerbaar is, omdat de Stichting geen eigenaar is van de grond en geen initiatiefnemer van het plan. Die omstandigheden ontslaan de raad er niet van om het alternatief van de Stichting te betrekken in de uiteindelijke belangenafweging. Dit is ten onrechte niet gebeurd.
56. Volledigheidshalve overleggen indieners hierbij nogmaals het alternatieve plan van de Stichting voor de herbestemming van het monumentale Badhuis naar wonen. In het plan van de Stichting krijgt het Badhuis 5 wooneenheden met eigen tuin en parkeergelegenheid. Bouwkundige veranderingen betreffen slechts het aanbrengen van enkele sparingen en het plaatsen van grotere kozijnen ten behoeve van de toetreding van daglicht. Daarmee blijft het Badhuis volledig herkenbaar en ook een vrijstaand gebouw. Bij deze herbestemming krijgt het Badhuis een nieuwe functie (van maatschappelijk naar wonen), terwijl de cultuurhistorische waarde en architectuur wordt behouden. Dit is volledig conform het gemeentelijk beleid over de transformatie van monumenten zoals dit is beschreven in de Structuurvisie Hengelo 2030. Bij het ontwerp van de Stichting, de stedenbouwkundige inpassing en de rendementsberekening heeft de Stichting een aantal deskundigen betrokken.
57. In artikel 3.1 van de planregels staat dat de voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van) onder meer: a. waterhuiskundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds en ook met de daarbij behorende: f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indieners achten het niet juist dat de enkelbestemming "Water" bestemd is voor de bouw van gebouwen en bouwwerken.
58. Verder staat in artikel 3.2.4 van de planregels dat binnen de bestemming "Water" bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd inhoudende ook bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale hoogte van 7,5 meter. Hoewel in artikel 3.2.2 staat dat alleen nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd (zie artikel 3.2.3) kan de bouw van verlichtingsmasten op basis

van artikel 3.2.4 niet worden verboden. De bouw daarvan wordt bij recht mogelijk gemaakt. Dit is direct in de achtertuin van enkele woningen aan de Reitzstraat/Schalkburgerstraat. Indieners zijn daar tegen. Dit lijkt niet te zijn onderkend. Er heeft in ieder geval geen beoordeling plaatsgevonden in hoeverre dat in overeenstemming is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van die achtertuinen.

59. In artikel 4.1 staat de voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep. In artikel 4.3 is een specifieke gebruiksregel opgenomen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep. Gesteld wordt dat ten aanzien van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit een aantal voorwaarden geldt. Wat onder een bedrijfsactiviteit dient te worden verstaan wordt echter niet uitgelegd. Er is bijvoorbeeld geen bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waar een staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen. Dit is dus een open eind.
60. Op basis van artikel 5 "Waterstaat - Keur" zijn de als zodanig aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het onderhoud van een naastgelegen watergang. De andere bestemming is "Wonen". Op basis van afbeelding 8 in § 3.3.1 van de toelichting zijn de gronden die dus eigenlijk mede-bestemd zijn voor het onderhoud van de naastgelegen watergang deels verhard en dient die als toegangsweg naar de beoogde parkeerplaatsen. Dit lijkt indieners niet juist. Immers is die (verharde) grond niet mede bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang.
61. Tot slot bevat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen planregel met een regeling over het parkeren (behoefte, voldoende parkeergelegenheid, parkeernormen, etc.). Sinds 1 november 2014 dient dit in het bestemmingsplan zelf te worden geregeld en kan dit niet meer via de bouwverordening. In de Reparatiewet BZK is bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeren, meer mag bevatten. Hetgeen nu over parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen is opgenomen in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Hengelo 2013, kan niet (meer) als basis dienen voor de toets bij het onderhavige bouwplan (en ook niet bij eventuele toekomstige bouwplannen). Het ontwerpbestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast.

Ontwerp omgevingsvergunning

62. Volgens indieners dient de ontwerp-omgevingsvergunning en met de daarbij behorende stukken op grond van de coördinatieregeling ex artikel 3.30, lid 2 en artikel 3.8 Wro conform de vereisten voor een bestemmingsplan bekend gemaakt te worden. Aan de vereiste elektronische beschikbaarstelling zoals benoemd in artikel 3.8 Wro is voor de ontwerp-omgevingsvergunning niet voldaan.
63. Volgens indieners is het ontwerpbesluit om meerdere redenen in strijd met de Bouwverordening gemeente Hengelo 2013, zoals die geldt vanaf 1 februari 2013. Allereerst is sprake van strijd met artikel 2.4.1, inhoudende het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem. Dat de ondergrondgrond ter plaatse sterk verontreinigd is staat niet ter discussie. In het nader bodemonderzoek (bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan "Centrum 2013, Badhuis") wordt expliciet aanbevolen (zie paragraaf 5.3 van dat onderzoek) aanvullend onderzoek te verrichten naar de omvang van de sterk verontreinigde ondergrond op het terrein. Aangezien de verontreinigde lagen zich onder het grondwaterniveau bevinden, wordt tevens aanbevolen de kwaliteit van het grondwater ter plaatse van deze locaties vast te stellen. Dit om te achterhalen of de aangetoonde verontreinigingen zich naar het grondwater hebben verspreid. Daarmee is op dit moment onduidelijk en daarmee niet uit te sluiten dat door de verontreiniging schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.
64. Daarnaast is volgens indieners sprake van strijd met artikel 2.5.24, waarin is bepaald dat de hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, niet meer mag bedragen dan 15 meter. De beoogde woontoren bedraagt 32 meter en wordt daarmee meer dan twee keer zo hoog.
65. Een situatie van een toegelaten afwijking van de maximale bouwhoogte als bedoeld in artikel 2.5.27 van de Bouwverordening doet zich hier niet voor. Ook vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in artikel 2.5.28 van de Bouwverordening is volgens indieners niet mogelijk. Niet alleen is de welstand bij het toestaan van de afwijking niet gebaat (sub b; zie ook hierna), maar ook is het niet zonder bezwaar om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving (sub I; zie ook hierna). Integendeel, met de optopping van een 32 meter hoge woontoren is volgens indieners bepaald geen sprake van het verkrijgen van aansluiting bij de bestaande omgeving.
66. Het ontwerpbesluit heeft de strijdigheid met de Bouwverordening niet onderkend.

67. Indieners herhalen de zienswijze met betrekking tot het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand zoals onder punt 31. Van deze zienswijze is samengevat. Hier wordt naar verwezen.
68. Indieners hebben vandaag (14 augustus 2017) tevens zienswijzen Ingediend over het ontwerpbestemmingsplan "Centrum 2013, Badhuis" (NL.IMRO.0164.BP0105-0201). Indieners verzoeken hetgeen zij In de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan hebben uiteengezet hier als herhaald en Ingelast te beschouwen. Indieners zijn van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan door de raad niet dient te worden vastgesteld, althans In gewijzigde vorm met Inachtneming van haar zienswijzen. Dat betekent dat genoemd ontwerpbestemmingsplan alsdan niet als planologische basis kan dienen voor het onderhavige bouwplan. Op basis daarvan dient de aanvraag om omgevingsvergunning volgens indieners uiteindelijk te worden geweigerd op grond van artikel 2.10 van de Wabo.
69. Overigens moet eerst over de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan worden beslist en kan pas daarna door uw college op de vergunningsaanvraag worden beslist. De vergunningsaanvraag kan eerst worden getoetst aan dat nieuwe bestemmingsplan zodra dat (eventueel) In werking Is getreden. Eerder bestaat er geen planologische basis voor het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning.
70. De aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010. Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet wordt voldaan aan de geldende criteria. Blijkens de ontwerp-omgevingsvergunning heeft het college de aanvraag op 2 februari 2017 voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De monumentencommissie heeft uiteindelijk - na eerder zeven andere adviezen te hebben uitgebracht - in haar achtste en laatste advies op 19 februari 2017 geadviseerd dat de aanvraag onder voorwaarden niet in strijd is met de criteria in de Erfgoedverordening en de omschrijving van het monument in het gemeentelijk monumentenregister. Het college vindt dat dit advies deugdelijk en voldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en volgt het advies. Conform het advies van de monumentencommissie is een aantal voorschriften in de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen.
71. Indieners herhalen de zienswijze onder punt 41.
72. Indieners herhalen de zienswijze onder punt 42
73. De Erfgoedvereniging Heemschut concludeert als volgt over de onderhavige planvorming: *"Erfgoedvereniging Bond Heemschut vindt dat in het alternatief van Domain de historische waarde geweid wordt aangedaan. Het monument wordt als het ware overschreeuwd door de bovengelegen hoogbouw. De onderstaande tekening van de oorspronkelijke gevel van het badhuis uit 1932 laat zien dat met het restauratieontwerp van de stichting veel beter rechtgedaan wordt aan de monumentale kwaliteiten van het badhuis."*
74. Verder heeft de monumentencommissie in haar laatste advies meerdere voorbehouden opgenomen, in de te verlenen omgevingsvergunning zijn maatregelen opgenomen, maar deze borgen alleen een overig moment en niet dat aan de inhoudelijke vereisten wordt voldaan. Het is indieners niet duidelijk hoe inhoudelijk wordt geborgd en daadwerkelijk door uw college kan worden afgedwongen dat aan deze eisen zal worden voldaan.

Reactie

1. In paragraaf 2.2 van de toelichting zal de ruimtelijke karakteristiek nader beschreven worden.
2. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen
3.
 - a. Hetgeen indiener aanvoert is geen eis maar wordt omschreven als 'aandachtspunt' in de Nota Hoogbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in verschillende hoofdstukken aandacht besteed aan het effect van de hoogbouw op de omgeving. Het parkeren, toegankelijkheid en de windhinder (paragraaf 3.3, paragraaf 5.4.6).
 - b. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen
 - c. Het badhuis valt wel degelijk binnen de zogenaamde paarse stip van de Hoogbouw suggestie kaart. Zie hiervoor bijlage 5 van deze zienswijze). Lange Wemen staat in de nota hoogbouw omschreven als "Centrale verstedelijkingszone", deze zijn in het rood aangegeven is de suggestie kaart (zie bijlage 5). De locatie van het Badhuis heeft, anders dan indiener stelt, een paarse stip op de kaart. Deze stippen worden in paragraaf 1.4 van de Nota Hoogbouw beschreven. Deze viertal poorten spelen een belangrijke rol voor de markering van het centrum. Hierbij dient opgemerkt te worden dat (zie hoofdstuk 4 van de Nota Hoogbouw) het doel van de nota is om een grondslag te creëren om de ontwikkeling van de hoogbouw doelmatig te kunnen sturen. De hoogbouwzones/plekken, die aangegeven zijn in de hoogbouw

suggestiekaart, staan niet voor exacte hoogbouwlocaties gezocht kon worden. Dit betekent dat; inpassing in het bestaande stedelijke weefsel, bezonning, windhinder, woon-werkklimaat, bereikbaarheid, parkeren, etc. de bepalende afwegingsfactoren blijven voordat hoogbouwlocaties worden vastgelegd. Deze afweging is voor de optopping van het Badhuis gemaakt.

De stelling dat de binnenstad door deze ontwikkeling wordt vergroot wordt niet gedeeld. Het Badhuis maakt al onderdeel uit van het Centrum. De stelling van indieners dat het centrum te maken heeft met leegstand is juist. Zoals hiervoor beschreven maakt het Badhuis onderdeel uit van het centrum. De ontwikkeling van het Badhuis draagt daarmee bij aan het terugdringen van leegstand. Ook op andere plekken in het centrum is sprake van leegstand, het gaat daarbij vaak om winkelpanden. Er is geen leegstand van woningen in het centrum. De gemeente zie deze leegstand graag ingevuld en in sommige gevallen is wonen een geschikte invulling.

- d. Zie de beantwoording onder sub b. De beschrijving op pagina 32 van de Nota Hoogbouw gaat niet enkel over de stadsentree maar over het gehele gebied 'Lange Wemen'. Op deze pagina staat ook beschreven dat er een mogelijkheid bestaat tot een markante woontoren van circa 15 lagen rondom de Wemenpoort die de noordelijke entree van de binnenstad markeert. Zoals hiervoor beschreven maakt het Badhuis onderdeel uit van het centrum. De ontwikkeling van het Badhuis draagt daarmee bij aan het terugdringen van leegstand. Ook op andere plekken in het centrum is sprake van leegstand, het gaat daarbij vaak om winkelpanden. Het toevoegen van nieuwe commerciële functies op deze plek zijn gezien de huidige leegstaande commerciële panden niet wenselijk.
 - e. Uiteraard is er samen met de monumentencommissie en de stadsbouwmeester gekeken naar de inpassing van dit bouwplan zoals bedoeld in de nota Hoogbouw. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen. Dit heeft niet geresulteerd in een separaat vastgesteld stuk.
 - f. Het nieuwe gebouw wordt bovenop het bestaande monument gebouwd. Hierdoor is de slankheidsnorm/coëfficiënt niet toepasbaar.
 - g. In dit geval is niet alleen enkel een gebouw maar het hele ensemble uitgewerkt als imagebuilder.
4. Vanuit een verkeerskundig gezien integrale benaderwijze kan deze grondslag juist wel. Er is alvast een doorkijk gegeven naar het totale parkeer vraagstuk. Ook al doorloopt de Ariënschool een andere procedure, de invulling voor groen en parkeren zal in elkaar overlopen.
 5. Zie de beantwoording onder deze zienswijze punt 4.
 6. De gemeente Hengelo toetst regelmatig de eigen vastgestelde parkeernormering vanuit de Nota Autoparkeren 2008-2012 aan de parkeerkencijfers uit CROW publicatie nummer 317 uit oktober 2012. Deze CROW uitgave is inmiddels ook weer 5 jaar oud, maar nog steeds het meest recente uitgave. Zoals de titel al aangeeft zijn deze parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 louter kencijfers, dat willen zeggen dat alle functies een bepaalde bandbreedte hebben. De gemeente Hengelo toetst dus regelmatig de eigen parkeernormen aan die bandbreedtes. Tot op heden is de conclusie dat de Hengelose parkeernormen nog steeds ruim binnen de bandbreedtes vallen van deze CROW publicatie nummer 317. Van 'veroudering' of significante verschillen is verkeerskundig gezien geen sprake. Voor de gemeente Hengelo is er derhalve dan ook geen aanleiding om op dit moment eigen parkeernormering voor deze (woon)functies te herijken.
 7. De parkeerberekening zal op dit punt van de toelichting worden verduidelijkt. De uitgangspunten en de conclusie blijven hetzelfde. Zie paragraaf 3.3 van de toelichting. De parkeerberekening betekend concreet dat de parkeernorm vermenigvuldigd met het aantal woningen per typologie. Hier volgt een totaal aantal van 41 parkeerplaatsen voor Badhuis 16 voor Ariënschool, beide inclusief 12 parkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal 57 parkeerplaatsen, aangelegd worden 58 parkeerplaatsen. Op de voorlopige inrichtingsschets van Archimees d.d. 8 december 2016 zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het Badhuis en de Dr. Ariënschool in totaliteit 58 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. Hiermee is aangetoond dat er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden (zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de te zijner tijd te (her)ontwikkelen Ariënschool).
 8. Zie de beantwoording onder punt 7 van deze zienswijze.
 9. De vastgestelde parkeernormering is maatgevend voor de berekening. Verschillende woon- en/of samenlevingsvormen zoals wel of geen gezin of alleenstaand, maken geen onderdeel uit van Hengelose parkeernormering en de CROW parkeernormering.

De gemeente Hengelo toetst regelmatig de eigen vastgestelde parkeernormering vanuit de Nota Autoparkeren 2008-2012 aan de parkeerkencijfers uit CROW publicatie nummer 317 uit oktober 2012. Deze CROW uitgave is inmiddels ook weer 5 jaar oud, maar nog steeds de meest recente uitgave. Zoals de titel al aangeeft zijn deze parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 louter kencijfers, dat willen zeggen dat alle functies een bepaalde bandbreedte hebben. De gemeente Hengelo toetst dus regelmatig de eigen parkeernormen aan die bandbreedtes. Tot op heden is de conclusie dat de Hengelose parkeernormen nog steeds ruim binnen de bandbreedtes vallen van deze CROW publicatie nummer 317. Van 'sterke veroudering' is verkeerskundig gezien helemaal geen sprake.

Parkeernormering kent ook een differentiatie in stedelijk zone. Globaal gezegd; hoe verder van het centrum gelegen, hoe hoger de parkeernorm. Deze functie valt n t binnen de centrumring welke de laagste parkeernorm genereert.

10. De situatieschets maakt ook deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en van het definitieve besluit. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Een voorwaardelijke verplichting is naar onze mening dan ook niet noodzakelijk.
11. Het Badhuis is op maaiveld voorzien van een zeer ruime inpandige fietsparkeervoorzieningen voor alle bewoners van zowel Badhuis alsmede Ari nsschool en daarmee ook getoetst. Dit maakt verkeerskundig een integraal onderdeel uit van het totale modaliteitsvraagstuk van deze functie(s) op deze locatie aan de rand van de binnenstad.
12. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota zienswijzen.
13. Het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op 29 november 2016 is vastgesteld, kijkt naar de periode 2015-2025. Het is een afgewogen programma voor de hele gemeente, dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod aan producten. Het woningbouw programma voorziet in aanbod in 'harde' en 'zachte' plannen. Harde plannen kennen een directe bouwtitel, voor zachte plannen dient nog een planologische procedure te worden gevolgd, daarbij wordt in het kader van die procedure bekeken of er nog ruimte is in het programma. In het geval van het plan voor het Badhuis is er ruimte in het programma.
14. De bandbreedte die voor de gemeente Hengelo is bepaald volgt uit de Regionale Woonprogrammering. Als basis voor het bepalen van deze bandbreedte geldt Primos 2016. De onderbouwing voor de gehanteerde systematiek en de daaruit volgende bandbreedte is beschreven in de Regionale Woonprogrammering.
15. Met de provincie is een periode van 3 jaar afgesproken om –juist vanwege aspecten als planschade- locaties uit de markt te nemen. Om welke locaties dat gaat valt wel degelijk op te maken uit het woningbouwprogramma met de bijbehorende kaart.
16. Het plan voor het Badhuis betreft een inbreidingsplan. Uitbreiding moet in de context van de woningbouwafspraken worden gelezen als 'buiten bestaand stedelijk gebied'. De gemeente Hengelo kent de komende 10 jaar groei. Eventuele krimp is pas na 10 jaar aan de orde. De provincie kent de wijze waarop de gemeente Hengelo invulling geeft aan het woningbouwprogramma en het uit de markt nemen van programma en heeft laten weten dat het plan voor het Badhuis past binnen de gemaakte afspraken.
17. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota Zienswijze.
18. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota Zienswijze.
19. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota Zienswijze.
20. Zie de thematische beantwoording onder E van deze Nota Zienswijze.
21. Wordt voor kennisgeving aangenomen
22. Ten tijde van het aanbieden van het ontwerp waren de omgevingsvisie en de omgevingsverordening nog niet van kracht. Dit wordt nu aangepast in de toelichting. Echter zal de uitkomst van de toetsing aan het provinciale beleid hetzelfde zijn.
23. Het Kernproject 'archipunctuur' van de Structuurvisie 2030 is gericht op een doel: de stad injecteren met hoogwaardige gebouwen en plekken. Een stad wordt als aantrekkelijk ervaren indien er voldoende prikkels worden geboden om te herkennen, om zich te oriënteren en om te blijven boeien. Zonder duidelijk teken van de omgeving, raakt men gedesoriënteerd. Een leesbaar stadbeeld maakt het mogelijk om zich snel en doelbewust te verplaatsen. In die zin biedt hoogbouw uitstekende mogelijkheden om leesbaarheid van de stad te bevorderen. Zie ook B.
24. De ontwikkeling van het badhuis zorgt ervoor dat een onderbenut monumentaal pand door creatieve interpretatie en een zorgvuldige aanpak kan worden getransformeerd tot een waardevolle en unieke woonlocatie. In de Structuurvisie staat geen eis dat een monument niet mag worden verbouwd. Nieuwbouw en hergebruik van een monument kan er juist voor zorgen dat een onderbenut, en in dit geval een monument in slechte staat, wordt behouden en getransformeerd tot een voor de stad waardevolle locatie. Het gaat hier om behoud door ontwikkeling. Indiener citeert een stuk uit de Structuurvisie, hier wordt ook een goed voorbeeld genoemd van een monument (Gieterij van Stork, ROC) die is

- behouden door ontwikkeling (sloop nieuwbouw en verbouw). Waaruit indiener concludeert dat uit de structuurvisie blijkt dat dit niet passend is wordt niet duidelijk. Zie ook B.
25. Zie de beantwoording onder punt 24 van deze zienswijze.
 26. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de regio – archeoloog van het Oversticht op de zienswijze. Deze is als bijlage 6 bij deze Nota Zienswijze toegevoegd.
 27. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie van de regio – archeoloog van het Oversticht op de zienswijze. Deze is als bijlage 6 bij deze Nota Zienswijze toegevoegd.
 28. Binnen de bestemming 'Wonen' is groen mogelijk. Er is zoals indiener stelt ruimte nodig voor het parkeren. Dit houdt niet in dat er geen groene invulling mogelijk is. De inrichting van de ruimte rondom het badhuis is geen vereiste voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Zie verder de thematische beantwoording onder D van Deze Nota zienswijzen.
 29. Zie de beantwoording onder punt 28 van deze zienswijze.
 30. Binnen het plangebied is geen hoofdgroenstructuur aanwezig. Grenzend aan het plangebied wel. De ontwikkelingen binnen het plangebied hoeven in het kader van de hoofdgroenstructuur niet, zoals indiener stelt, ruimtelijk worden afgewogen. Het is namelijk niet aanwezig binnen het plangebied.
 31. a t/m f; De stadsbouwmeester heeft op 6 oktober 2017 een gemotiveerd advies uitgebracht. Hierbij is gekeken naar het uiterlijk en de vormgeving van het gebouw op zich, als in relatie tot de omgeving. De Ariësschool is met name genoemd in het advies. Het is niet afdwingbaar om initiatiefnemer van het plan het totale gebied te laten herontwikkelen tot de Oude Molenweg of het gebied zoals genoemd in de advisering van de monumentencommissie. Dit vanwege de verschillende grondposities en het feit dat er voor andere delen geen initiatieven zijn ingediend. Ook zonder stedenbouwkundige visie voor het gebied moet het plan worden beoordeeld zoals deze is ingediend. De stadsbouwmeester heeft ook gekeken naar het schaalniveau en de afleesbaarheid van het monument in relatie tot het nieuwe bouwvolume. In dit geval is er geen sprake van een aan- uitbouw of bijgebouw, maar van het veranderen en vergroten van een hoofdgebouw. Naar onze mening is ook de begrenzing van het terrein van het complex eenduidig en duurzaam vormgegeven. Wij zijn van mening dat dit advies deugdelijk en zorgvuldig tot stand is gekomen en volgen dan ook dit advies. Door indiener is geen gemotiveerd deskundig tegenadvies overhandigd op basis waarvan wij tot een andere conclusie zouden moeten komen.
 32. In het kader van de watertoets is het plan aan het Waterschap Vechtstromen voorgelegd en heeft het waterschap hiermee ingestemd (na diverse overlegroondes). Naar aanleiding van de zienswijze is dit nogmaals voorgelegd aan de adviseur van het waterschap Vechtstromen. Zie de mail van het waterschap Vechtstromen (Wim Geerdink) van 28 augustus 2017. Hierin staat: *"Er is geen schriftelijke reactie verstuurd. De watertoets is wel beoordeeld en is in overeenstemming met het vigerende beleid van het waterschap. Wijze van afvoer afvalwater en omgang met hemelwater (berging en vertraagde afvoer naar de beek). Er zijn derhalve geen redenen om zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan Badhuislocatie"*. Hieruit volgt dan ook dat het Waterschap positief tegenover het bestemmingsplan staat. Het plan heeft ook geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding, te meer ook gelet op de hemelwatervoorziening die in de huidige situatie (met een grootschalig oppervlakte aan bebouwing ontbreekt). Overigens is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze verduidelijkt, ook voor wat betreft de waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.1 van de plantoelichting (waaronder de hemelwaterberging en afvoer, toetsing aan het meest recente gemeentelijke beleid en borging). De zienswijze heeft in zoverre dan ook tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.
 33. De Quicksan is uitgevoerd mede op basis van een gebiedsbezoek op woensdag 9 december 2015. De eerste versie van de Quicksan dateert van februari. Op basis van deze Quicksan is geconcludeerd dat een aanvullend onderzoek nodig is. Dit aanvullend onderzoek is gedaan op basis van meerdere inventarisatieronden in 2016. De methode voor het inventariseren van vleermuizen sluit aan bij het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2013) en de soortenstandaards van laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (Min. EZ, 2014a,b,c). Dit aanvullend onderzoek was in het najaar van 2016 gereed. Uiteindelijk zijn de definitieve rapporten van beide onderzoeken tegelijkertijd opgeleverd en voorzien van de datum 'oktober 2016'.
 34. De wijzigingen in de Wet Natuurbescherming ten opzichte van de Flora- en Faunawet zijn niet van invloed op de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken. De verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van de hier relevante diersoorten zijn immers niet

- dusdanig gewijzigd dat de analyses en de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken niet meer van betekenis zouden zijn.
35. In de Quicksan en het nader rapport is een analyse verricht van het gehele plangebied. Dat binnen hetzelfde bouwvlak 29 appartementen in 9 bouwlagen in plaats van 24 appartementen in 8 bouwlagen worden gerealiseerd, is niet van invloed op de aanwezigheid van soorten en de effectanalyse.
 36. Op pagina 6 van het aanvullende onderzoek is aangegeven dat er op 19 mei 2016, 18 juni 2016 en 30 juni 2016 is geïnventariseerd naar "kolonies, vliegroutes en foerageerplaatsen" en op 22 augustus 2016 en op 7 september 2016 is geïnventariseerd naar "balts-, paar-, en foerageerplaatsen". Er is aldus naar paarplaatsen wel specifiek onderzoek verricht.
 37. Het plangebied is grotendeels ingericht met bebouwing, verharding en sportvelden te midden van stedelijk gebied waar verkeer rijdt, mensen wandelen en fietsen en waar openbare verlichting aanwezig is. Dergelijke 'verstoringsbronnen' in de huidige situatie vormen geen belemmeringen voor de gewone en ruige dwergvleermuis om in en om het plangebied te foerageren dan wel te baltsen. Het betreffen soorten die weinig verstoringgevoelig zijn. In de directe omgeving blijft voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Daarnaast gaat met de realisatie van de plannen geen essentiële groenstructuren c.q. essentieel leefgebied verloren.
 38. De Quicksan is uitgevoerd mede op basis van een gebiedsbezoek op woensdag 9 december 2015. Het aanvullend onderzoek is gedaan op basis van meerdere inventarisatieronden in 2016. De methode voor het inventariseren van vleermuizen sluit aan bij het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2013) en de soortenstandaards van laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (Min. EZ, 2014a,b,c).
 39. De mening van indiener wordt niet gedeeld. Zie hiervoor de beantwoording onder punten 33 t/m 38 van deze zienswijze.
 40. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
 41. De mening van indieners wordt niet gedeeld. Het betreft een gemeentelijk monument met een hoge cultuurhistorische waarde. Het huidige interieur van het badhuis is dermate beschadigd en moeilijk te herbestemmen dat het niet gelukt is hiervoor een passende functie te vinden. Het silhouet blijft in stand doordat de toren bovenop het badhuis wordt geplaatst en er niet overheen wordt gebouwd. Dat de toren de dominant aanwezig zal zijn wordt niet ontkend. Het Badhuis behoudt zijn monumentale waarde doordat de nieuwbouw ruimtelijk een heel ander karakter krijgt dan het monument. Dat de woontoren een stedenbouwkundige impact zal hebben wordt niet ontkend, maar vanuit stedenbouwkundig perspectief is een markering middels hoogbouw in deze hoek ruimtelijk aanvaardbaar. Bij het toetsen van het bouwplan wordt gekeken in hoeverre de nieuwbouw het monument respecteert. Samen met de Monumentencommissie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat voorgesteld plan acceptabel is. Zie de thematische beantwoording onder C van deze Nota zienswijzen
 42. Wordt ter kennisgeving aangenomen.
 43. De voorschriften zijn in de definitieve omgevingsvergunning duidelijker en beter handhaafbaar opgenomen. Hiermee wordt naar onze mening voldaan aan de voorwaarden van de monumentencommissie.
 44. Terecht wordt opgemerkt dat het plan grenst aan de bestemming "Maatschappelijk" en dat op enkele percelen aan de overkant van de Oldenzaalsestraat de bestemming "Centrum" rust. De afstand tot het dichtbijgelegen perceel met deze bestemming bedraagt ca 24 meter. In de toelichting en de milieu-aspectenstudie worden deze niet expliciet benoemd. Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Centrum 2013. In het plan Centrum 2013 wordt het centrumgebied beschouwd als een gemengd gebied, een gebied met matige tot sterke functiemenging. Binnen gemengd gebied wordt, gebaseerd op de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, niet gewerkt met richtafstanden, maar met een categorisering van activiteiten. Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. Categorie B activiteiten moeten bouwkundig zijn afgescheiden. Categorie C activiteiten zijn activiteiten uit categorie B die vanwege de verkeersaantrekkende werking via de hoofdinfrastructuur ontsloten moet zijn. De activiteiten die op grond van de bestemming rondom het badhuis zijn toegestaan vallen binnen de categorieën A en B. Er is een ruimtelijke scheiding tussen het badhuis en de toegestane activiteiten rondom. Het voorgenomen plan past dan ook in de zoneringssystematiek van het bestemmingsplan Centrum 2013. In de toelichting bij het ontwerp werd dit aspect niet expliciet benoemd. Het is alsnog aan de toelichting toegevoegd.
 45. Anders dan wellicht verwacht zou worden, wordt de geluidbelasting niet hoger als wordt uitgegaan van een hogere gemiddelde snelheid. De geluidbelasting die wordt berekend is

de gemiddelde geluidbelasting (het equivalente geluidniveau) gedurende de dag, avond en nacht. Bij een hogere snelheid wordt de verblijfstijd van een auto minder (de auto is sneller weg) en dat reduceert de gemiddelde geluidbelasting. Uiteraard is het piekgeluid van een auto die 30 km/uur rijdt wat hoger dan een auto die 5 km/uur rijdt. Dat piekgeluid is echter aanzienlijk lager dan het piekgeluid van een dichtslaande autoportier waarmee in het onderzoek rekening is gehouden.

Bij de opmaak zijn koppen van de tabel verschoven. Hier wordt terecht een opmerking over gemaakt. De avond en nacht hebben betrekking op het equivalente geluid van de rijdende auto's. De laatste kolom betreft de piekgeluiden van dichtslaande portieren. Deze zijn (uiteraard) gelijk voor de dag, avond en nacht. De opmaak wordt hersteld.

Het is juist dat een vergelijk is gemaakt met normstelling op de gevel. Zoals opgemerkt gelden voor parkeergeluid geen wettelijke normen en is een vergelijk gemaakt met de ambitiewaarden voor industrielawaai. Wettelijke normen en ambitiewaarden gelden op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Bij de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is het overeenkomstig jurisprudentie gebruikelijk om de tuin alleen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat te betrekken als mogelijke gezondheidsschade aan de orde is (bijvoorbeeld bij gebruik van bestrijdingsmiddelen in een boomgaard). Gezondheidsschade is bij parkeergeluid in de tuin niet aan de orde. Het aantal te verwachten parkeerbewegingen is niet zodanig dat het verblijf in de tuin daardoor onevenredig wordt verstoord.

46. In paragraaf 5.4.2. is onderbouwt waarom een actualisatie van de bodem gegevens niet noodzakelijk wordt geacht. Gezien de aard van de verontreinigingen en het tussenliggende gebruik van de locatie (geen ontwikkelingen en geen grondverzet) wordt verwacht dat het verontreinigingsbeeld – wat in 2013 is vastgesteld – niet wezenlijk veranderd. Op basis van deze gegevens wordt actualisatie van de bodemgegevens niet zinvol geacht. In de ontwerpvergunning is onder Onderdeel bodem opgenomen : Er kan pas begonnen worden met de bouw nadat er aanvullend bodemonderzoek is gedaan en een BUS-melding is gedaan. Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal er aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast wordt op basis van verontreinigingsbeeld en de geplande herinrichting verwacht dat de benodigde saneringsmaatregelen geen invloed hebben op de financiële haalbaarheid van de geplande ontwikkeling.
47. Zie de beantwoording onder punt 46 van deze zienswijze.
48. In de ontwerpvergunning is onder Onderdeel bodem opgenomen : Er kan pas begonnen worden met de bouw nadat er aanvullend bodemonderzoek is gedaan en een BUS-melding is gedaan. Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal er aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Als hier op basis van eerdere en aanvullende onderzoeksgegevens aanleiding voor is zal ook de kwaliteit van het grondwater worden onderzocht.
49. Zie de beantwoording onder punt 46 van deze zienswijze.
50. Bij de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is, zoals in de toelichting vermeld, getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. In het geluidbeleid is gesteld dat als de geluidbelasting van de gevel van een woning hoger is dan de ambitiewaarde, die woning in beginsel ook moet beschikken over een geluidluwe gevel. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarin een geluidluwe gevel niet mogelijk is. Dat is hier aan de orde. In dat geval moet beoordeeld worden of er die specifieke situatie sprake is van een gelijkwaardig woon- en leefklimaat. In het geluidbeleid worden aspecten genoemd die daarbij overwogen kunnen worden. Eén van de aspecten is de keuzevrijheid die (potentiële) bewoners hebben. Omdat het appartementen in het duurdere segment betreft, kunnen toekomstige bewoners er in alle vrijheid voor kiezen een appartement te betrekken en de geluidbelasting bij de overwegingen betrekken. Deze keuzevrijheid draagt bij aan het (ervaren) woon- en leefklimaat. Overigens merken wij op dat de gevels van de appartementen zodanig geluidwerend moeten worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau.
Het vaststellen van een hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college, niet van de raad (art. 110a lid 1 Wet geluidhinder). In artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder staat dat een ontwerp-besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. Dat is gebeurd. Vandaar dat wordt gesproken over het voornemen. Tegen het ontwerp-hogere-grenswaardebesluit zijn geen zienswijzen ingebracht. Op 28 november 2017 heeft het college besloten de hogere grenswaarden vast te stellen. In het (ontwerp)besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden is ook gemotiveerd waarom een hogere grenswaarde voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid en aan de wettelijk eisen.
51. Als gevolg van de appartementen zullen wat extra verkeersbewegingen over de Oldenzaalsestraat straat plaatsvinden. De Oldenzaalsestraat is een druk bereden weg. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe appartementen zijn ten opzichte van

de totale verkeersstroom verwaarloosbaar.

Het is juist dat het gebouw het wegverkeerslawaai over de Oldenzaalsestraat zal reflecteren. Echter, omdat dit gereflecteerde geluid een langere weg moet afleggen dan het geluid dat rechtstreeks van het wegverkeer afkomstig is, zal het gereflecteerde geluid veel sterker zijn verzwakt (door verspreiding en absorptie in de lucht) en nauwelijks bijdragen aan de totale geluidbelasting. Bovendien is het badhuis ook nu al aanwezig en zal nu ook al reflectie plaatsvinden. De reflecties tegen de "optopping" zullen grotendeels over de woningen aan de overkant van de Oldenzaalsestraat heen gaan. De toename van de geluidbelasting van de woningen langs de Oldenzaalsestraat als gevolg van reflectie op de nieuwbouw zal dan ook verwaarloosbaar zijn.

52. In dit geval is er, mede gelet op de aard van de omgeving, naar onze mening geen sprake van een activiteit als bedoeld in kolom 1 van de onderdelen C en/of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Zekerheidshalve is een (informele) m.e.r.-beoordeling (mede aan de hand van de relevante criteria uit bijlage II van de m.e.r.-richtlijn) uitgevoerd van de effecten van het Badhuis in samenhang met de Dr. Ariënschool voor in totaal 41 appartementen. Geoordeeld is dat er geen belangrijke milieu-effecten zijn te verwachten die een milieueffect noodzakelijk maken. Dit is ook toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.4.9.). De informele mer-beoordeling is als bijlage 18 bij de toelichting gevoegd. Bij de stikstofdepositieberekening was de ontwikkeling van de Ariënschool niet betrokken, voor zover het de emissie van de stookinstallatie betreft. Het gebouw wordt namelijk niet voorzien van een stookinstallatie. Het is de bedoeling om de appartementen in de Ariënschool elektrisch te gaan verwarmen door middel van infraroodpanelen. In de verkeersaantallen waarmee is gerekend, was wel rekening gehouden met de ontwikkeling van de Ariënschool. Overigens is alsnog een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. De Aerius-berekening is nogmaals uitgevoerd waarbij de emissie van de stookinstallatie is verdubbeld. Deze nieuwe berekening leidt niet tot andere conclusies: het plan draagt niet bij aan een toename van de stikstofdepositie op het Lonnekermeer. Dus ook al zou de Ariënschool worden voorzien van een stookinstallatie, dan nog leidt dat niet tot een toename van de stikstofdepositie. Ook voor wat betreft de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen leidt "het toevoegen" van de ontwikkeling van de Ariënschool niet tot een andere conclusie: het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
53. Ten behoeve van de ontwikkeling en de toetsing aan het woon- en leefklimaat van omwonenden is ook een schaduwberekening gemaakt, daaronder begrepen de woning van indiener. Voor wat betreft het schaduwaspect zij allereerst verwezen naar de thematische beantwoording in deze Nota Zienswijzen onder G. Meer specifiek zij ten aanzien van de van belang zijnde perioden maart/september opgemerkt dat er in het geheel geen extra schaduwhinder plaats zal vinden bij de woning van indiener. Mede ook gelet op de stedelijke omgeving (centrumgebied) is er van onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse geen sprake. Naar aanleiding van deze zienswijze is de plantoelichting wel aangepast, waarbij een paragraaf inzake schaduweffecten in 5.4.11 is toegevoegd.
54. De dichtst bij zijnde woning van bevindt zich op 25 meter van het plangebied en het badhuis. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de directe omgeving van indiener. De afstanden tot aan de naburige percelen zijn betrokken in het beoordelen van het woon- en leefklimaat, ook gelet op privacy. De minimale afstand van ca. 25 meter afstand is een meer dan aanvaardbare en passende afstand in een woongebied en een stedelijke omgeving (centrum; entree naar de binnenstad) waar het plangebied in is gelegen. De bebouwing die het plan mogelijk maakt heeft weliswaar enige invloed op de privacy van omwonenden, waaronder indiener, maar deze invloed is niet zodanig dat wij in zoverre niet in redelijkheid voor deze omvang en bouwhoogte kunnen kiezen, gelet op het vorenstaande. Uit verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het plan en naar aanleiding van zienswijzen blijkt dat de invloed van de bebouwing op het woon- en leefklimaat niet dusdanig is dat omwonenden hiervan onaanvaardbare gevolgen voor hun leefomgeving zullen ondervinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat uit het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrens van de indiener van zienswijzen geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op zijn perceel. Van enige privaatrechtelijke belemmeringen is ook geen sprake.
- De (geluid)hinder door voertuigen is met het akoestisch onderzoek naar parkeergeluid beoordeeld, zie ook de beantwoording onder punt 45 van deze zienswijze.
55. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen
56. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.

57. Wordt voor kennisgeving aangenomen. Er wordt niet nader onderbouwd waarom indiener van mening is dat de bepaling niet juist is. Daarbij zijn er enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming toegestaan. Enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan.
58. Slechts een klein gedeelte van het plangebied heeft de bestemming "Water" gekregen. Dit betreft de Drienerbeek welke op grond ligt van de ontwikkelaar. Voor de regels behorende bij de bestemming Water is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Centrum 2013 welke direct grenst aan de woningen aan de Schalkburgerstraat. In artikel 2 lid 18 sub a en b van bijlage II Bor zijn regels met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van infrastructurele en openbare voorzieningen opgenomen. Hiermee is het artikel waarnaar indiener verwijst overbodig geworden, het kan immers vergunningsvrij. De bepaling wordt verwijderd.
59. Een aan huis verbonden beroep is gedefinieerd in artikel 1.4 van de regels. De bepaling van dit artikel zal worden aangepast zodat concreter wordt wat er onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan. Met het aanpassen van deze bepaling worden de gebruiksmogelijkheden voldoende beperkt.
60. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Keur' is zoals indiener stelt mede bestemd voor het onderhoud van de beek. Dit betekend niet dat de gronden die onder deze bestemming vallen niet verhard of gebruik mogen worden voor andere doeleinden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag niet zonder toestemming worden gebouwd zodat er geen belemmeringen zijn bij het onderhoud van de beek. Onduidelijk is waarom indiener dit niet juist lijkt.
61. Er is wel degelijk een regeling opgenomen over het parkeren. Deze is in artikel 9 van het bestemmingsplan te vinden.
Ontwerp omgevingsvergunning
62. In artikel 3.30, lid 2, van de Wro wordt voor de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning verwezen naar paragraaf 3.3 van de Wabo. In artikel 3.12, lid 2, aanhef en sub b staan de vereisten voor publicatie langs elektronische weg. In het Besluit omgevingsrecht zijn deze gevallen omschreven in artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht. In dit geval is er nog geen sprake van een mededeling als bedoeld in artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht.
63. Met de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 (Stb. 2014, 458; hierna: de Reparatiewet) zijn de artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 van de Woningwet komen te vervallen. Alle gewenste stedenbouwkundige bepalingen moeten thans in het bestemmingsplan worden opgenomen. In artikel 133 van de Reparatiewet is overgangsrecht opgenomen. Hierin is bepaald dat voornoemde artikelen uit de Woningwet van toepassing blijven tot het tijdstip dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Als het bestemmingsplan derhalve na 29 november 2014 wordt gewijzigd, dan er rekening mee worden dat niet kan worden teruggevallen op de bepalingen uit de bouwverordening. Artikel 3.30, derde lid van de Wro geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning getoetst dient worden aan het bestemmingsplan welke in voorbereiding is, derhalve ná 29 november 2014.
64. Zie de beantwoording onder punt 63 van deze zienswijze.
65. Zie de beantwoording onder punt 63 van deze zienswijze.
66. Zie de beantwoording onder punt 63 van deze zienswijze.
67. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 31 van deze zienswijze.
68. Voor de beantwoording van de zienswijzen welke betrekking hebben op het bestemmingsplan, wordt verwezen naar vorenstaande.
69. Artikel 3.30, derde lid van de Wro geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning getoetst dient worden aan het bestemmingsplan welke in voorbereiding is.
70. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
71. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 41 van deze zienswijze.
72. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 42 van deze zienswijze.
73. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
74. Zie de beantwoording onder punt 43 van deze zienswijze.

30. Stichting stichting Hoogbouw van Domain...voor de burens niet zo fain;

Zienswijze

1. Indienen geven aan zich genegeerd te voelen door hun eigen gemeente die zo dol is op transparantie, burgerparticipatie en samen doen maar vervolgens in het werk stelt die burgers buiten de deur houden en meewerkt aan slinkse praktijken van deze projectontwikkelaar. Indienen geven aan zich door de neus genomen te voelen door de projectontwikkelaar, door het begin vorig jaar gepresenteerde wemenparkvoorstelling heeft

de ontwikkelaar volgens indieners heel Hengelo een rad voor ogen gedraaid. Hierin profileert de ontwikkelaar zich volgens indieners als redder van de monumenten en laat een totaalplan Wemenpark zien. Een park als een groene oase met terrasappartementen, wandelpaden en een kabbelende beek met de woontoren op het badhuis als middelpunt. Indieners geeft aan dat een ieder zelf kan beoordelen wat hiervan is overgebleven.

2. Indieners vragen zich af waarom de gemeente mee werkt aan een bouwplan dat zo ver af staat van wat je zou verwachten op deze plek. Waarom moet een bestemmingsplan, waaraan toch enige rechtszekerheid ontleend mag worden en dat nog maar twee jaar daarvóór vastgesteld is, al zo snel gewijzigd worden. En wat is er in die korte tijd gebeurd dat een vergroting van bijna drie keer de huidige bouwhoogte rechtvaardigt?
3. Indieners vragen zich ook af waarom hen daar niets over is verteld. Als wordt gekeken naar de voorgeschiedenis van dit project kun je volgens indieners wel stellen dat het hier om een aangelegenheid gaat, die verder reikt dan alleen de belangen van omwonenden, maar heel Hengelo aangaat. Dan was het volgens indieners logisch geweest om daarover eerst met de burgers in gesprek te gaan.
4. Indieners stelt dat het Wemenpark er dus niet komt. Volgens indieners is dit alleen maar een onderdeel van de pr-campagne van Domain om de publieke opinie te winnen voor dit zogenaamde totaalplan. Volgens indieners is dit een schijnoperatie, die moet verhullen dat het hier maar om één ding draait: hoogbouw op het badhuis. Pas dit voorjaar werd dat duidelijk. Na meer dan een jaar na die presentatie werd toegegeven dat er nooit echt een plan voor het Wemenpark geweest is. Ook bleek toen pas dat de Ariënschool van de agenda was verdwenen. Terwijl notabene de restauratie van de Ariënschool en de inrichting van dat park als voorwendsel gebruikt werden om die hoogbouw op het badhuis te rechtvaardigen. Indieners vragen zich af of dit bij de raad bekend is.
5. Indieners stellen dat door het toepassen van de coördinatieregeling de wijziging van het bestemmingsplan, welke nu juist de kern vormt van deze hele zaak aan het oog onttrokken wordt, werd kennelijk niet opgemerkt. Door namelijk die aanvraag tegelijk te behandelen met de omgevingsvergunning verliezen de raad en ander belanghebbenden de mogelijkheid nog enige invloed op dit plan uit te oefenen. Wat overblijft is het dictaat: 'dit plan of geen plan'.
6. Indieners geven aan dat dit nu 14 maanden geleden is. Van die spoedeisende reden om aan de slag te gaan is daarna weinig gebleken. De vraag is dan ook: als uw raad in juni vorig jaar tijdens de politieke markt had geweten dat dat Wemenpark een fictie was, dat de restauratie van de Ariënschool niet aan de orde was en dat Domain daarna meer dan een jaar de tijd zou nemen om zijn plan voor te bereiden, zou ze dan ingestemd hebben met die coördinatieregeling? Oftewel: vindt u als raadslid dat u met de wetenschap van vandaag juist en volledig ingelicht bent?
Indieners kunnen deze handelwijze niet anders zien dan misbruik van de coördinatieregeling met maar één doel: de discussie over de inhoud van dit plan, met name die over de bouwhoogte te smoren. Als er voor de reguliere aanpak was gekozen: eerst het bestemmingsplan wijzigen, daarna de aanvraag voor een omgevingsvergunning behandelen, gebaseerd op dat nieuwe bestemmingsplan, was daar een volwaardige inspraakprocedure aan voorafgegaan, dan had ook de buurt zijn stem kon laten horen. In die situatie zou u als raadslid nogal raar opgekeken hebben over het verzoek die bouwhoogte van zo'n recent bestemmingsplan van 12 naar 31 meter te brengen.
7. Daarom blijft voor indieners de belangrijkste politieke vraag: hoe en waarom kon onze gemeente tot de conclusie komen dat het een goed idee is. het bestaande bestemmingsplan te wijzigen met deze buitensporige bouwhoogte als gevolg? Een beslissing die zo haaks staat op het tot nu toe gevoerde beleid, op de meerdere keren uitgesproken wens (en besluiten) om bij renovatie van het badhuis en de Ariënschool recht te doen aan het monumentale karakter daarvan. Daar is naar het idee van indieners maar één verklaring voor; dit was niet de wens van onze gemeente, maar de onderdruk gedane toezegging aan de projectontwikkelaar, die onze gemeente voor het blok gezet heeft omdat de ontsluitingsweg naar het huidige sportveld over zijn terrein loopt. Hij verleent geen recht van overpad tenzij...?
8. Indieners vragen zich af wat dan toch het Hengelosch belang zijn voor onze gemeente om mee te werken aan een plan, dat ontdaan is van zijn belangrijkste kenmerken, namelijk een goede invulling te geven van het gebied tussen Paul Krugerstraat en Wemenstraat, en in plaats daarvan zich sterk maken voor hoogbouw op een monument waarvoor nauwelijks draagvlak bestaat en alleen het commerciële belang van de projectontwikkelaar dient? Wat zou het 'eigen' belang van de gemeente kunnen zijn om zich in de discussie over het sportveld zo afzijdig te houden. Immers, de ontwikkelmogelijkheden voor het sportveld worden drastisch beperkt wanneer dat 'park' straks alleen nog als parkeerplaats kan dienen.

9. Wat volgens indieners ook opvalt is dat de corporatie Welbions het onroerend goed niet voor het aankoopbedrag terug verkocht aan de voormalige eigenaar i.c. de gemeente, toen bleek dat Welbions om welke reden dan ook niet tot herontwikkeling in staat was of daartoe overging. Dat was toch de afspraak? In plaats hiervan kreeg de ontwikkelaar het voor € 100.000.- in de schoot geworpen, de gemeenschap achterlatend met een verlies van €400.000.-. Indieners vragen zich af of de gemeente hierdoor werd overvallen? Voor een voldongen feit geplaatst? Ook vraagt indiener zich af waarom is er meer dan anderhalf jaar nodig om een onderbouwing te vinden voor een plan, waarvan het maken nog geen twee maand heeft gekost.
10. Indieners vragen zich af waarom de pogingen van indieners hun stichting om de buurt te betrekken bij dit plan al direct van tafel zijn geveegd. 'Amateuristisch' en 'stemmingmakerij' liet de projectontwikkelaar in de media optekenen in een reactie op een alternatief bouwplan van onze stichting. Maar wel een plan dat recht doet aan het monument badhuis. (Stede)bouwkundig en financieel onderbouwd door mensen uit het vak. Ook vragen indieners zich af waarom de adviezen van gerespecteerde organisaties als het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Heemschut terzijde geschoven en die van de plaatselijke monumentencommissie als voorstander van het plan omarmd
11. Indieners geven aan dat dit aar een greep uit de vragen over en bedenkingen tegen de voorgenomen plannen van Domain is. Het gaat in deze zaak om grote financiële belangen en dan is kennelijk veel geoorloofd. De rode draad is de warme relatie tussen de gemeente en de projectontwikkelaar, waarbij het lijkt de gemeente ondanks haar trouwe medewerking aan dit project telkens aan het kortste eindje trekt.
12. Indieners geven aan dat het verzet tegen dit plan breed wordt gedeeld. Naast het mandaat dat wij als stichting hebben van 85 medeburgers, worden we gesteund door bewoners en omwonenden van de Afrikaanderbuurt, die op eigen initiatief voor een petitie 850 handtekeningen bijeengebracht hebben. Maar zonder de medewerking van de raad zal het niet lukken betere oplossingen te vinden.
13. Indieners vraagt of de gemeenteraad het met hun eens is; Dat hier een plan ligt dat, behalve de hoogbouw op het badhuis, in niets meer lijkt op wat ons begin vorig jaar is voorgespiegeld en dat we over de toekomst van dat Wemenpark en de Ariënschool in het duister tasten Dat dit een plan is dat onder twijfelachtige omstandigheden tot stand gekomen is. Dat de nadelige effecten van die hoogbouw onze woonomgeving ernstig zullen schaden, inclusief onze gemeentemonumenten. Dat mondige burgers prima in staat zijn mee te denken en te participeren in ontwikkelingen, die over hun eigen woon- en leefomgeving gaan.
14. Indieners vragen indien de raad hun mening deelt, vragen indieners de gemeenteraad niet mee te werken aan deze bestemmingsplanwijzing en aanvraag omgevingsvergunning en uw beslissing op te schorten tot hier een beter plan ligt, dat meer recht doet aan de mogelijkheden die hier liggen, maar dan zonder hoogbouw.
Over de inhoud van deze zienswijze gaan indieners graag met de gemeenteraad in gesprek en stellen het op prijs als indieners op de hoogte worden gehouden over de verdere verloop van de procedure.

Reactie

1. Het Wemenpark is de titel waaronder de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd. Het is niet de titel van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan of dat er met de beekzone en het sportveld niets gaat gebeuren. De eigenaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft aangegeven dat hij ook belangstelling heeft om eventueel het naastgelegen sportveld te ontwikkelen. Dit biedt kansen om het inrichtingsplan voor het badhuis een kwaliteitsimpuls te geven. De ontwikkelaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft in haar visie een plan voor de invulling van het sportveld gepresenteerd. Voor de realisatie van deze plannen zijn nog geen contractuele afspraken vastgelegd en is een planologische procedure nodig. Er is nog geen definitief plan en de daadwerkelijke invulling van het terrein staat dus nog niet vast. Ook dit plan zal integraal door de gemeente worden beoordeeld en er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt geen totaalvisie opgesteld, voor de gebiedsontwikkeling wordt, mits ruimtelijk aanvaardbaar, aangesloten op de initiatieven uit de markt. De gemeente bewaakt de samenhang van de ontwikkeling in het gebied en wordt hierin geadviseerd door de stadbouwmeester en de Monumentencommissie.
2. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het daarvoor geldende bestemmingsplan. De actualisatie komt voor uit een wettelijke verplichting. In een dergelijke actualisatie worden grootschalige ontwikkelingen niet meegenomen. Ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan was het Badhuis nog niet gekocht door de

- ontwikkelaar en waren de plannen nog niet bekend. Het initiatief van de ontwikkelaar is getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet hieraan.
3. De ontwikkelaar heeft zodra de plannen enigszins concreet en haalbaar leken een informatiebijeenkomst georganiseerd om de buurt te informeren.
 4. Het Wemenpark is de titel waaronder de ontwikkelaar zijn plannen heeft gepresenteerd. Het is niet de titel van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het plan voor het Badhuis mogelijk. Dit betekent niet dat de verbouwing van de Ariënschool niet door zal gaan of dat er met de beekzone en het sportveld niets gaat gebeuren. De transformatie van de Ariënschool kan middels een andere procedure worden vergund. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn vastgelegd over de Ariënschool. Daarnaast zijn er plannen voor de beekzone en het naastgelegen sportpark. Deze plannen zijn op het moment nog niet concreet en moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is sprake van een gefaseerde aanpak.
Inmiddels is in het kader van het vooroverleg al een aantal plannen voor de Ariënschool besproken. Een aanvraag voor omgevingsvergunning is nog niet ingediend.
 5. De stelling van indieners wordt niet gedeeld. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met toepassing van een coördinatieregeling is de voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast blijft de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Waarom indiener van mening is dat de raad en belanghebbenden geen invloed kunnen uitoefenen is onduidelijk.
 6. Zie de beantwoording punt 4 en punt 5 van deze zienswijze.
 7. De onderbouwing waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is wordt gegeven in onderhavige bestemmingsplan. Tevens wordt hierin onderbouwd hoe met de monumentale panden wordt omgegaan op basis van het advies van de Monumentencommissie. Het is onduidelijk waar indiener het vermoeden op baseert dat de gemeente onder druk wordt gezet. Afspraken over een recht van overpad richting de sportvelden zijn nergens vastgelegd.
Op basis waarop indiener concludeert dat het sportveld straks vol met parkeerplaatsen staat is onduidelijk. Ook is onduidelijk waarom indiener van mening is dat de gemeente zich afzijdig houdt in de discussie over het sportveld. Het parkeren voor het Badhuis zal, zoals vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, worden opgelost op eigen terrein. Het college en de gemeenteraad nemen alle beslissingen in het algemeen belang. Een onderbouwing voor deze afweging wordt beschreven in het bestemmingsplan. De eigenaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft aangegeven dat hij ook belangstelling heeft om het naastgelegen sportveld te ontwikkelen. Dit biedt kansen om het inrichtingsplan voor het badhuis een kwaliteitsimpuls te geven.
Het schoolgebouw aan de Paul Krugerstraat is met ingang van het nieuwe schooljaar (2018/2019) niet meer in gebruik door onderwijs. Voor de invulling van het gebouw wordt een nieuwe functie gezocht binnen de huidige bestemming en waar het sportveld niet meer voor noodzakelijk is. De gemeente heeft aangegeven dat zij onder voorwaarden bereid is om het sportveld te verkopen aan de eigenaar van het Badhuis.
De ontwikkelaar van het Badhuis en de Ariënschool heeft in haar visie een plan voor de invulling van het sportveld gepresenteerd echter is er geen definitief plan en de daadwerkelijke invulling van het terrein staat dus nog niet vast.
 8. Zie de beantwoording onder punt 7 van deze zienswijze.
 9. De afspraken over de prijs en de verkoopvoorwaarden is iets tussen koper en verkoper. De gemeente staat hier buiten en voelt zich dan ook niet overvallen of voor een voldongen feit geplaatst. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning kunnen worden opgesteld en in procedure gebracht zodra de omgevingsvergunning ontvankelijk is en alle onderzoeken aanwezig zijn. De tijd tussen ontvankelijke omgevingsvergunning en ter inzagelegging is geen 1,5 jaar geweest maar enkele maanden. Deze tijd is benut om de onderbouwing te schrijven.
 10. Zie de thematische beantwoording onder F van deze Nota zienswijzen.
 11. Het is niet duidelijk wat indiener bedoelt met "dat de gemeente aan het kortste eind trekt". De afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar zijn vastgelegd in een overeenkomst. Beide partijen zijn hieraan gehouden aan deze overeenkomst en komen tot op heden deze afspraken na.
 12. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen bij de gemeenteraad om hun bezwaren kenbaar te maken. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.
 13. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen en zal hierbij de zienswijzen meenemen in hun overweging.

14. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening. Indieners worden op de hoogte gehouden over het verdere verloop van de procedure.

31. Indiener 31

Zienswijze

1. Indiener geeft de argumenten aan die ten grondslag liggen voor de zienswijze:
 - a. Het huidig bestemmingsplan is nog zeer recent van 2013 en dus nog niet aan herziening toe. De huidige bebouwingshoogte is maximaal 12 meter aan de Oldenzaalsestraat en 4 meter aan de beek voorgestelde bebouwingshoogte is sterk afwijkend, namelijk 32 meter.
 - b. Het ontwerp van de woontoren op het badhuis past in zijn geheel niet bij het karakter van het badhuis en al helemaal niet bij het karakter van de omgeving. Indiener verwijst hiervoor naar de brieven van het Heemschut en het Cuypers genootschap.
 - c. In het voorliggende plan is alleen sprake van het badhuis maar de bestemming van de school en tussenliggende gebied komt niet meer aan de orde. In het oorspronkelijke plan was het gehele gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat betrokken.
 - d. Indiener is van mening dat onvoldoende is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in parkeermogelijkheden.
 - e. Omdat de voorziene appartementen onvoldoende voor geluidsoverlast geïsoleerd kunnen worden stelt het college voor de geluidsnorm aan te passen naar 63 dB. Dit alleen om de projectontwikkelaar ter wille te zijn. Dat de gehele wijk te maken krijgt met een hogere geluidsdruk laat de gemeente geheel buiten beschouwing.
 - f. op welke wijze de privacy van de omliggende huizen gewaarborgd gaat worden wordt nergens vermeld.
2. Op basis van bovenstaande maakt indiener bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning Centrum 2013, Badhuis en verzoekt de gemeenteraad om niet in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. Daarnaast verzoekt indiener alvorens er nieuwe procedures worden gestart eerst een totaalplan (zonder hoogbouw) op te stellen voor het gebied tussen de Wemenstraat en de Paul Krugerstraat dat aansluit bij het gemeentelijk vastgestelde beleid en recht doet aan de wensen van de omwonenden. En op basis daarvan een afweging te maken op basis van ruimtelijk kwaliteit, financiële haalbaarheid, en draagvlak bij omwonenden.

Reactie

1.
 - a. Wat indiener constateert is juist. De geplande hoogte past niet in het bestemmingsplan Centrum 2013. Om deze reden wordt ook het bestemmingsplan herzien. Het bestemmingsplan Centrum 2013 betrof een actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in een actualisatie niet meegenomen.
 - b. Zie de beantwoording van zienswijze 8.
 - c. Zie de thematische beantwoording onder A van deze Nota zienswijzen
 - d. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3) is uitgebreid beschreven op welke wijze het plangebied wordt ontsloten en hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost. Er wordt voldaan aan de Nota Autoparkeren.
 - e. De hogere grenswaarde die het college heeft vastgesteld heeft betrekking op de geluidbelasting van de gevel en niet op de isolatiewaarde of de binnenwaarde. De geluid-isolatiewaarde van de gevels van de appartementen moet zodanig zijn dat binnen in de appartementen wordt voldaan aan de wettelijke norm voor het binnenniveau.
 - f. Er wordt niet onderkend dat er voor de omwonenden wat gaat veranderen. Echter er is sprake van een stedelijke omgeving. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake is van bebouwing en bewoning in de omgeving. Mochten omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade dan 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.

2. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
3. Zoals eerder beantwoord is de hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Er zal geen nieuwe procedure worden gestart voor de ontwikkeling van het Badhuis. Voor onderhavig plan is reeds de afweging gemaakt op basis van een goede ruimtelijke ordening

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijzen zijn deels ongegrond en deels hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Zie voor een weergave van deze wijzigingen alsmede de ambtelijke aanpassingen de Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis.
(Deze is als bijlage 7 bij deze nota gevoegd)



Bijlage 1: Samenvattend advies Monumentencommissie

Monumentencommissie Hengelo

Secretariaat:
Sherwood Rangers 222
7551 KR Hengelo

074 2781888

Aan

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Kenmerk

Datum

Samenvattend advies Badhuis

2017-014

10 november 2017

Geacht college,

Het herontwikkelingsplan van het Badhuis, van projectontwikkelaar Domain vastgoed bv., heeft een langdurige goedkeuringsperiode doorlopen. De Monumentencommissie heeft in de achterliggende jaren informeel en formeel hierover acht adviezen uitgebracht. Als de adviezen afzonderlijk worden gelezen dan bestaat het gevaar dat de portee van het standpunt van de commissie onduidelijk blijft.

Onderstaand is daarom, op uw verzoek, nog eens de kern van onze adviezen samengevat. Deze samenvatting is gebaseerd op de tekst van de acht adviezen uitgebracht tussen 2014 en 2017.

Proces

De ontwikkeling en goedkeuring van de plannen voor het Badhuis kent een lange voorgeschiedenis. Gedurende het traject leek het verschillende keren onontkoombaar dat het monument en ook de naastgelegen voormalige Ariënschool zouden worden gesloopt.

In de loop van de tijd is het monument door allerlei tussentijdse aanpassingen een deel van zijn oorspronkelijke waardes kwijtgeraakt. Tevens is de conditie van het gebouw fors aangetast door de tand des tijds. In de loop der jaren zijn verschillende pogingen, om door herontwikkeling het gebouw in de oude kwaliteit terug te brengen, mislukt. Eigenlijk is alleen een deel van de gevels van het gebouw nu nog oorspronkelijk; het interieur, opbouwen en daken zijn gesloopt en/of verloren gegaan.

In de zomer van 2015 neemt het proces een verrassende wending door het herontwikkelingsplan van Domain. Dit plan voor het Badhuis maakt het mogelijk om in ieder geval het nog bestaande deel van het monument te behouden en op te knappen.

Het plan (dat 22 juni 2015 in informeel overleg met de Monumentencommissie wordt besproken) toont een volledig nieuw concept. Het gaat uit van "optopping" van het overgebleven deel van Badhuis met een appartementengebouw van meerdere etages. Dit voorstel wijkt daarmee volledig af van alle eerdere initiatieven tot restauratie. Eerdere, gestrande, initiatieven gingen uit van "herstellen" van het oorspronkelijk gebouw met terugbrenging van de opbouwen en dergelijke; hier wordt uitgegaan van het behoud van de nog aanwezige bebouwing.

Adviezen

De Monumentencommissie acht in zijn adviezen de "optopping" van het Badhuis, op basis van de getoonde kwaliteit, acceptabel! . Wel is het voor de commissie essentieel dat in het te realiseren plan het "verhaal van het badhuis" goed blijft af te lezen. . De historische gelaagdheid van het monument en de nieuwbouw moet blijvend te ervaren zijn. Het behoud van de zichtbaarheid van dit gebouw op deze plek waarborgt naar het oordeel van de commissie de cultuur-historische waarde ervan in voldoende mate.

(Adviezen)

De commissie legt er de nadruk op dat er tussen de gevel van het Badhuis en de opbouw een duidelijke tussenlaag komt als afscheiding, zodat het monument goed herkenbaar blijft. Ook acht de commissie het van belang dat de opbouw zich qua uitvoering onderscheidt van de gevel van het Badhuis. Het in 2015 gepresenteerde schematische model van de opbouw van het Badhuis toont een wit blok dat als het ware zweeft boven het monument. Dit schematische beginsel spreekt de commissie als bedoeling aan omdat het laat zien hoe de opbouw zich als het ware "kan afscheiden" van het monument.

De Monumentencommissie vindt het daarnaast van belang dat de overgebleven gevel van het Badhuis wordt hersteld in zijn oorspronkelijke waarden door een volledige restauratie ervan met inachtneming van de afgesproken technische details.

Uitwerking.

In 2016 en 2017 worden plannen voor de opbouw en de restauratie van het Badhuis voor formeel vooroverleg en in het kader van de formele aanvraag aan de Monumentencommissie voorgelegd. Het in 2015 gepresenteerde beginsel van de herontwikkeling van het Badhuis: "een opbouw in combinatie met herstel van de gevel" wordt door de commissie niet meer ter discussie gesteld.

De commissie concentreert zich in haar adviezen in deze periode op de aspecten van het ontwerp die naar haar oordeel zorgvuldig moeten worden bewaakt:

- Het bereiken van maximaal contrast tussen opbouw en het monument:
 - zorg er voor dat de opbouw oogt als één massa,
 - maak de nieuwe gevels niet te druk en
 - zoek materialen die goed contrasteren met het materiaal van de gevels van het Badhuis.
- De zorgvuldigheid bij het herstel van het monument:
 - laat de nieuwe/herstelde details aansluiten bij het origineel,
 - let op het gebruik van meest bijpassende materialen en
 - hanteer bij de bouw materialen en werkmethodes die de kans op schade aan het monument tot een minimum beperken.

Gedurende de bouw zullen, op basis van vooronderzoek, gekozen details en methodes aan de commissie worden voorgelegd.

Conclusie.

Het ontwerp van het Badhuis waarvoor nu vergunning is verleend voldoet aan de eisen die de Monumentencommissie gedurende het goedkeuringstraject heeft gesteld. Met de nu afgesproken vormgeving, detaillering, werkmethodes en vastgestelde controlemomenten wordt naar het oordeel van de commissie voldoende garantie geboden dat het monumentale Badhuis in optimale glorie behouden blijft en een herkenbaar onderdeel wordt van een interessant woongebouw.

namens de voorzitter van de Monumentencommissie,
met vriendelijke groet,



H. van Egmond,
Secretaris.



Het Oversticht

stadsbouwmeester

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hengelo
Afdeling Bouwen
Postbus 18
7550 AA HENGELO

Zwolle, 5 oktober 2017

BETREFT : oprichten van 29 appartementen
ADRES : Dr. Ariënstraat 41 t/m 97
OPDRACHTGEVER : Domain Twente BV
INLICHTINGEN : ing. R.M. Veenink

UW KENMERK :
ADVIESKOSTEN : 0
ONS KENMERK : R04308-2017

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor een nader gemotiveerd advies met betrekking tot het oprichten van 29 appartementen is op 13 september 2017 binnengekomen.

BEOORDELINGSKADER Het plan heb ik beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de welstandscategorie 'Complexen' in de welstandsnota van de gemeente Hengelo.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria van belang:

- *Nieuwbouw- en verbouwplannen moeten de ruimtelijke en architectonische samenhang van het complex ondersteunen.*
- *Het volume van aan- en uitbouwen en andere bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daar in architectonische zin op aansluiten.*
- *Gebouwen moeten qua gevelopbouw en architectuur aansluiten bij de overige bebouwing in de directe omgeving (binnen het complex).*
- *Aan- en bijgebouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detaillering moeten identiek zijn aan het hoofdgebouw of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw, zodanig dat de bijzondere architectuur van de bestaande bebouwing intact blijft.*

BEVINDINGEN Naar aanleiding van een bezwaarschrift is een motivering achter het eerder afgegeven positieve welstandsadvies gevraagd. In het bezwaarschrift is aangegeven dat het positieve welstandsadvies qua hoogte van de woontoren en de ruimtelijke en architectonische samenhang van het complex nadere uitleg behoeft.

Het plan voor herbestemming en uitbreiding van het badhuis maakt samen met de Ariënschool deel uit van een complex langs de Oldenzaalsestraat. Het complex is ruimtelijk opgebouwd uit verschillende gebouwen die elk solitair in een relatief open ruimte staan. De uitbreiding boven op het badhuis beoordeel ik vanuit welstandsoogpunt passend in het thema van solitaire gebouwen. De uitbreiding wordt in metselwerk uitgevoerd in een baksteen die verwant is aan de bakstenen gevel van het badhuis, waardoor beide volumes een visuele samenhang vertonen. Hiermee werken het badhuis en de uitbreiding op stedenbouwkundig schaalniveau ruimtelijk samen als één solitair geheel in de reeks van solitaire gebouwen in het complex.

Om evenwel recht te doen aan de afleesbaarheid van het monument is in het ontwerp voor de uitbreiding afstand tussen het oude en nieuwe bouwvolume gecreëerd middels een insnoering met overwegend glazen gevels tussen beide bakstenen bouwvolumes. Tevens is de detaillering van de uitbreiding eigentijds verbijzonderd opdat het monument architectonisch in haar eigen waarde gelaten wordt.

CONCLUSIE **Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R.M. Veenink', written over a horizontal line.

ing. R.M. Veenink, stadsbouwmeester

Van: Adema, SAM. (Simone) [<mailto:SAM.Adema@overijssel.nl>]

Verzonden: donderdag 3 augustus 2017 16:22

Aan: 'Rob Harmsen | Pardal'

CC: Jonkhans, RP (Rein)

Onderwerp: RE: Fwd: badhuis Hengelo.

Bijlage 3: Mail Provincie

Geachte heer Harmsen,

Naar aanleiding van uw mail met verzoek om een uitgebreidere reactie van de provincie stuur ik u hierbij onderbouwing voor het project Badhuis Hengelo.

De badhuis-locatie aan de Oldenzaalsestraat ligt binnen de bebouwde kom van Hengelo en sluit daarmee goed aan op ons provinciale beleid 'inbreiding voor uitbreiding'. Qua programmering hebben wij regionale afspraken gemaakt over het in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt in Twente. Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid wordt daarbij gewerkt met een bandbreedte. Het toevoegen van deze woningbouwlocatie past naar onze mening nog net binnen de programmering.

Om extra ruimte in de programmering te creëren gaat de gemeente Hengelo de komende periode harde bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw wegbestemming, die niet meer voldoet aan de vraag, of niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Dit doet de gemeente om goede binnenstedelijke plannen ook in de toekomst mogelijk te kunnen maken.

Het afwegingskader voor het wegbestemmen van woningbouwlocaties heeft de gemeente opgenomen in hun woonvisie. Wij monitoren het traject van het wegbestemmen van woningbouw zorgvuldig.

Op basis van vorenstaande zijn wij van mening dat de geplande woningbouw aan de badhuis-locatie past binnen ons provinciale beleid.

Met vriendelijke groet,

Simone Adema-Poelstra

Accounthouder Ruimte, gemeenten Dalfsen, Olst-Wijhe, Raalte en Wierden

Projectleider Buitenkansen - www.buitenkansen.nu

Team RBBR | maandag t/m donderdag | telefoon 038 499 76 97

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

Bijlage 4: Schaduwberekening Badhuis

Schaduwwerking locatie Badhuis,

Oldenzaalsestraat 18

Datum: 16 oktober 2017

Gebruikt programma: MicroStation V8i

Ten behoeve van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis is onderstaande schaduwberekening gemaakt.

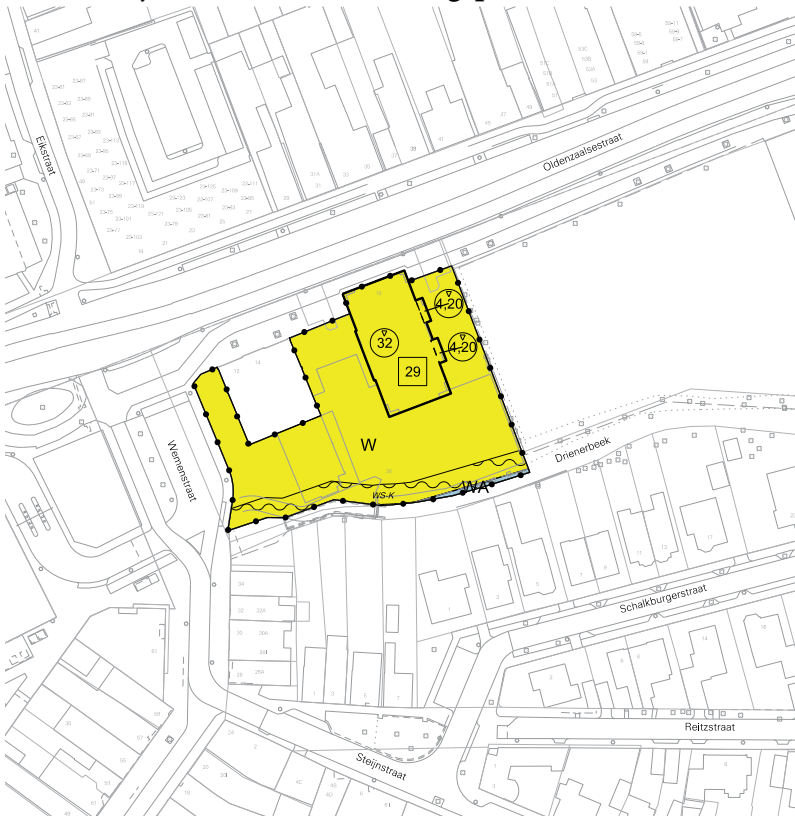
Bestaand:

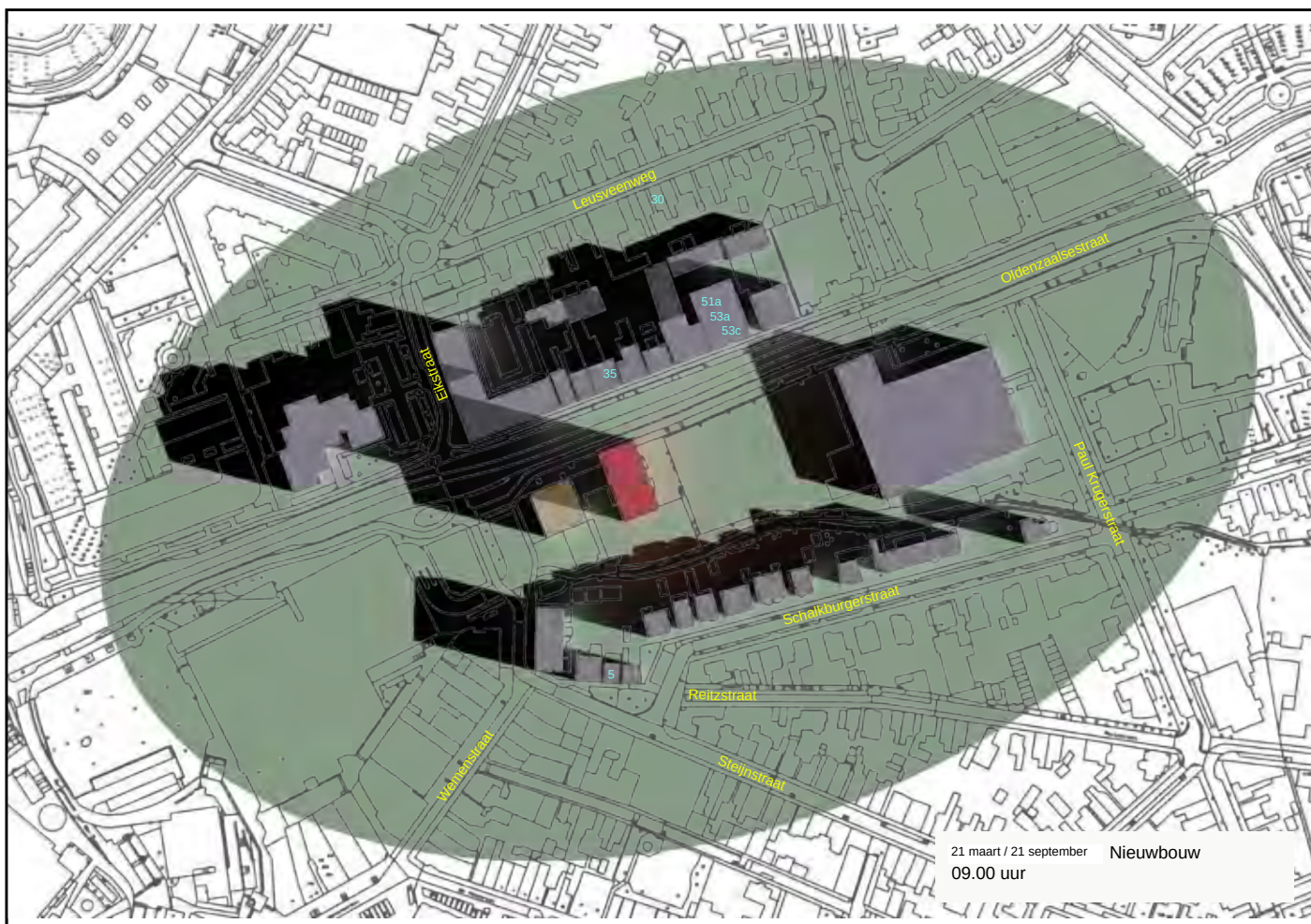
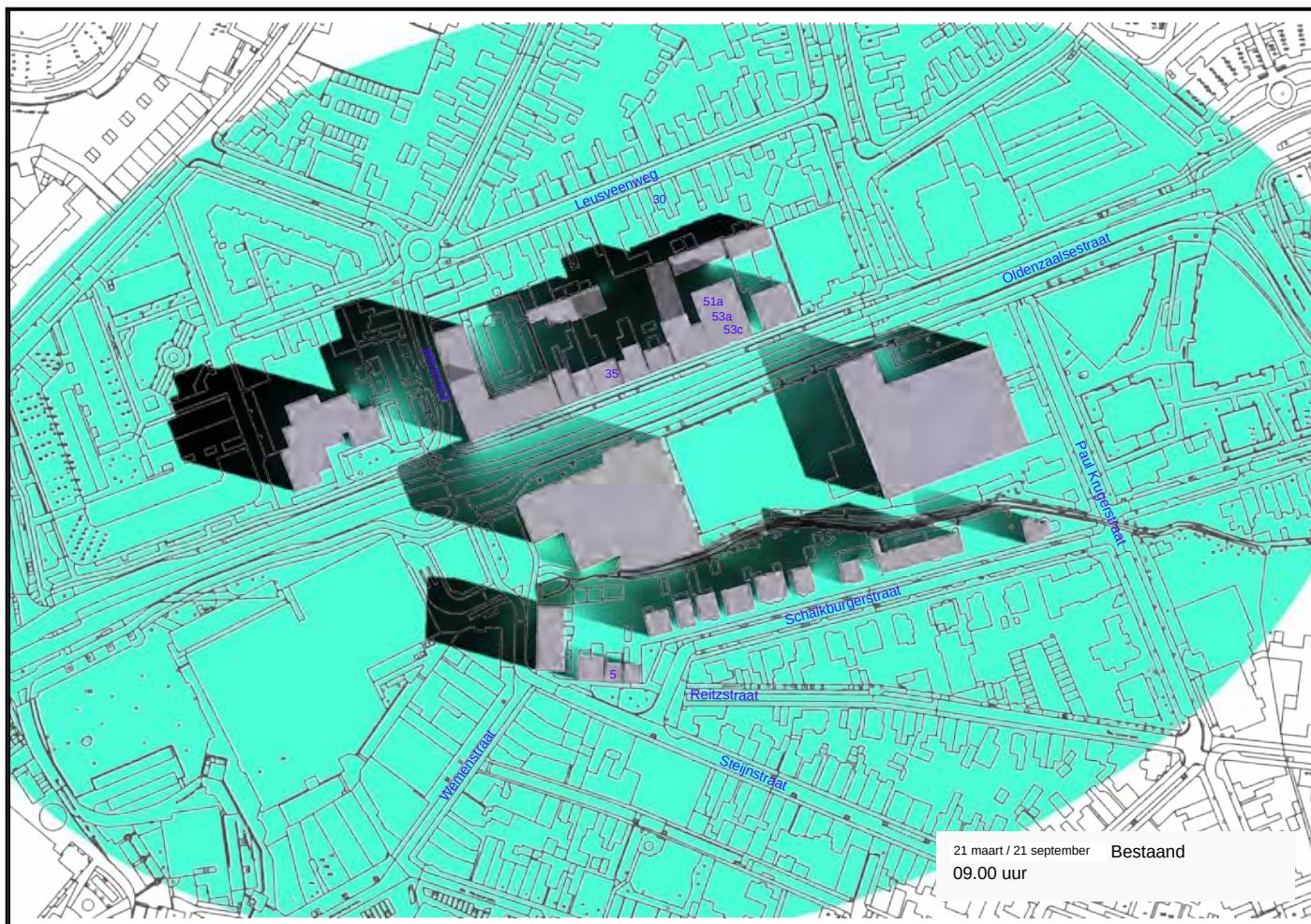
Feitelijke oppervlakte en maximale planologische bouwhoogte gebouwen

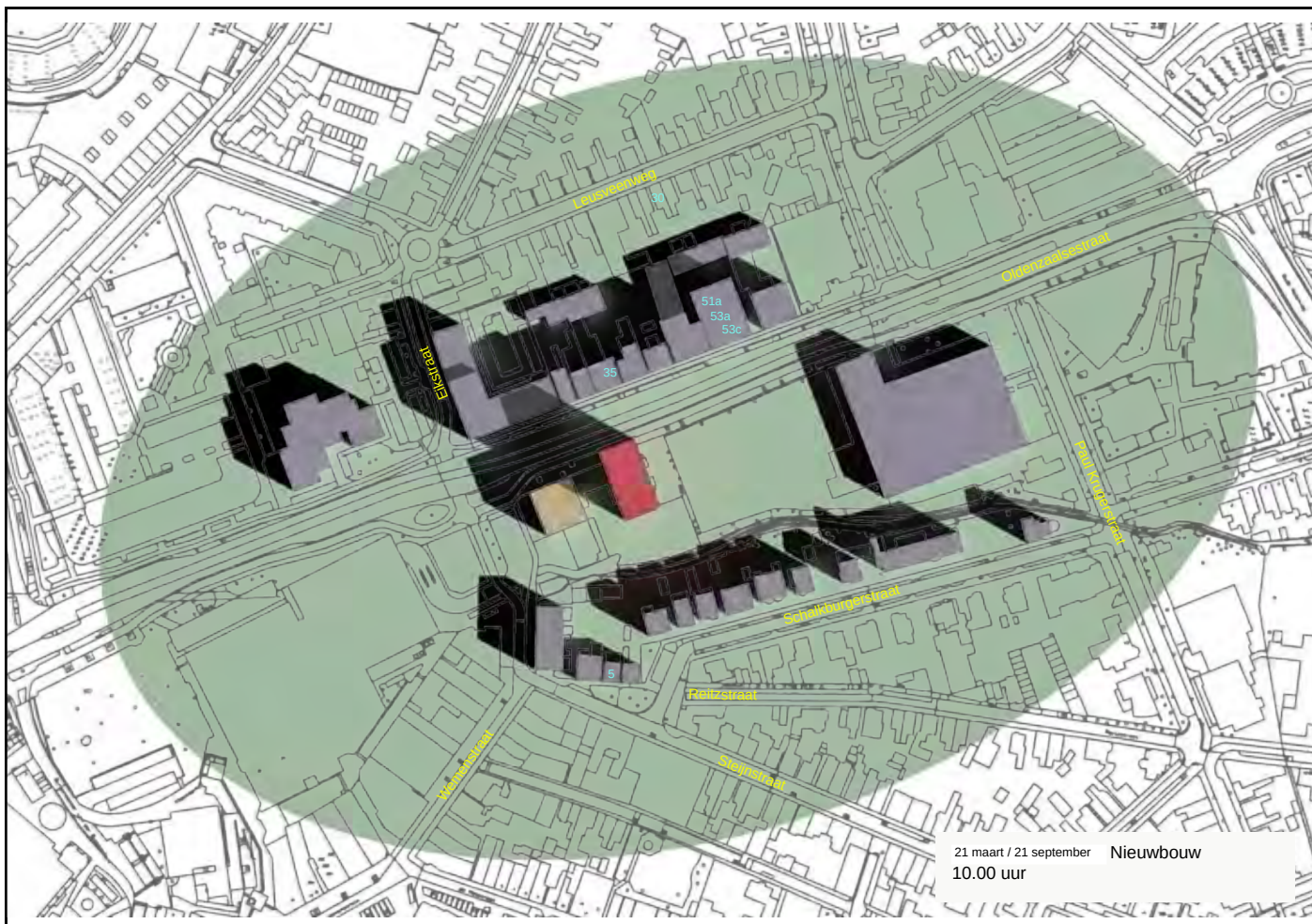
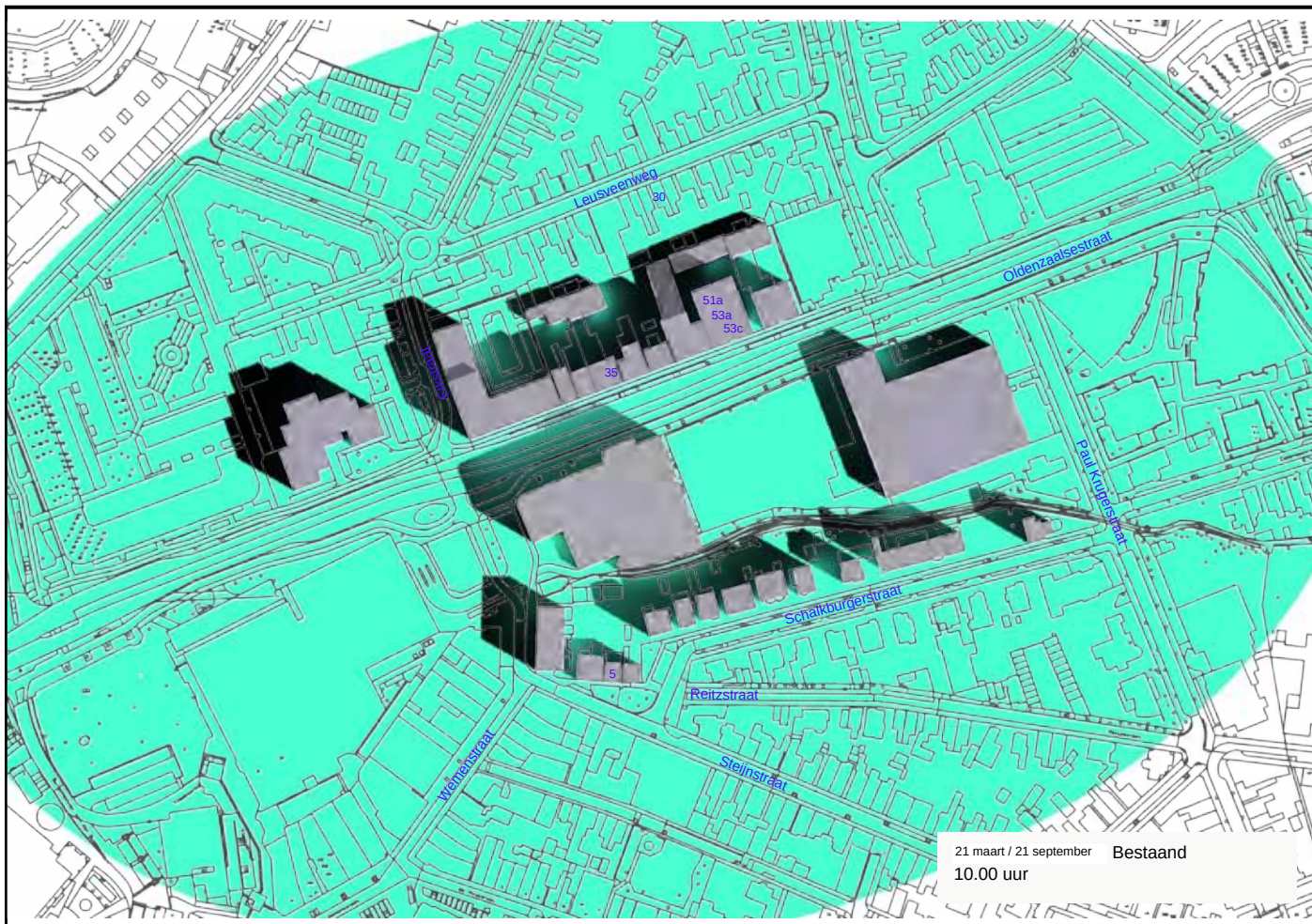


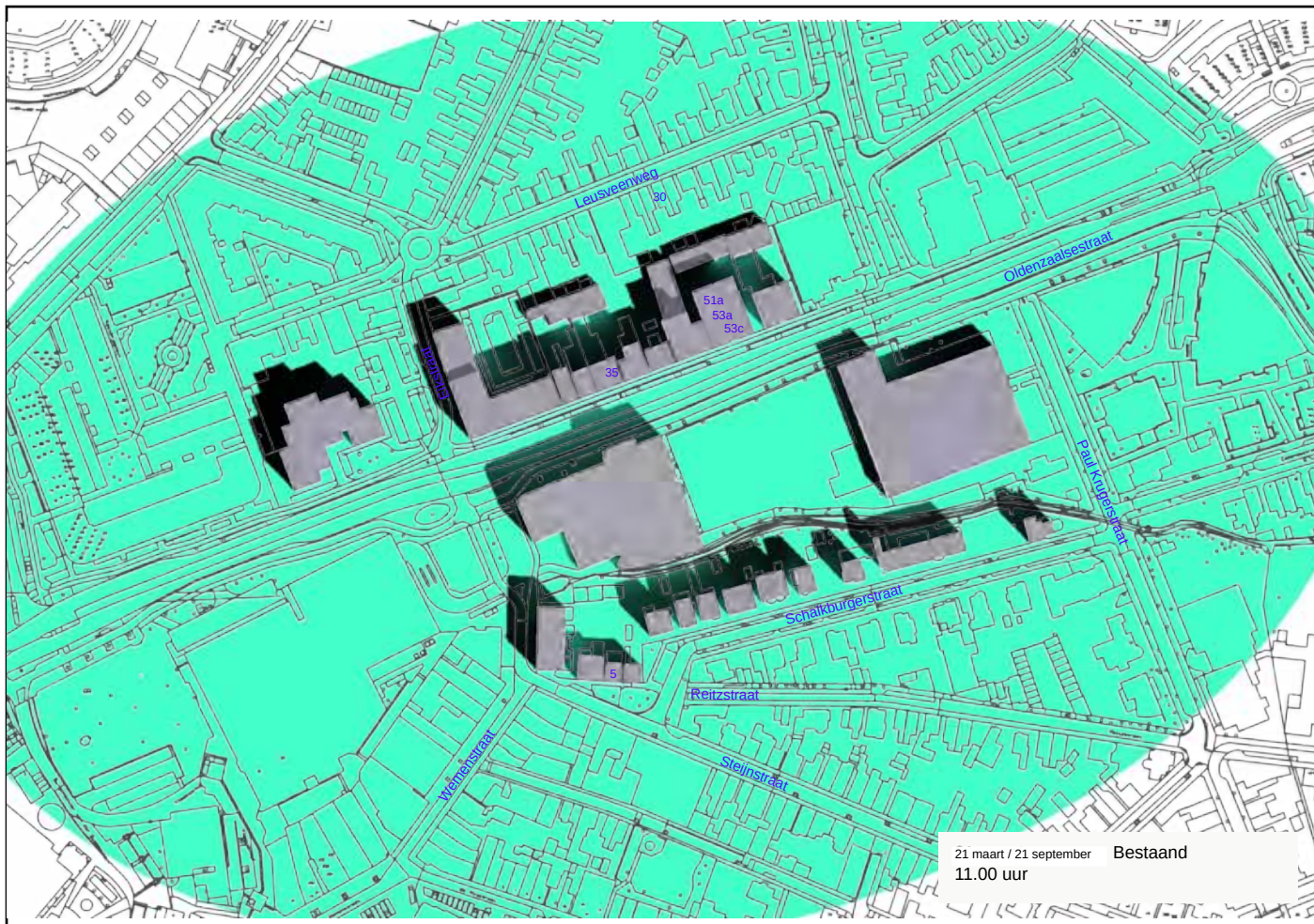
Nieuw:

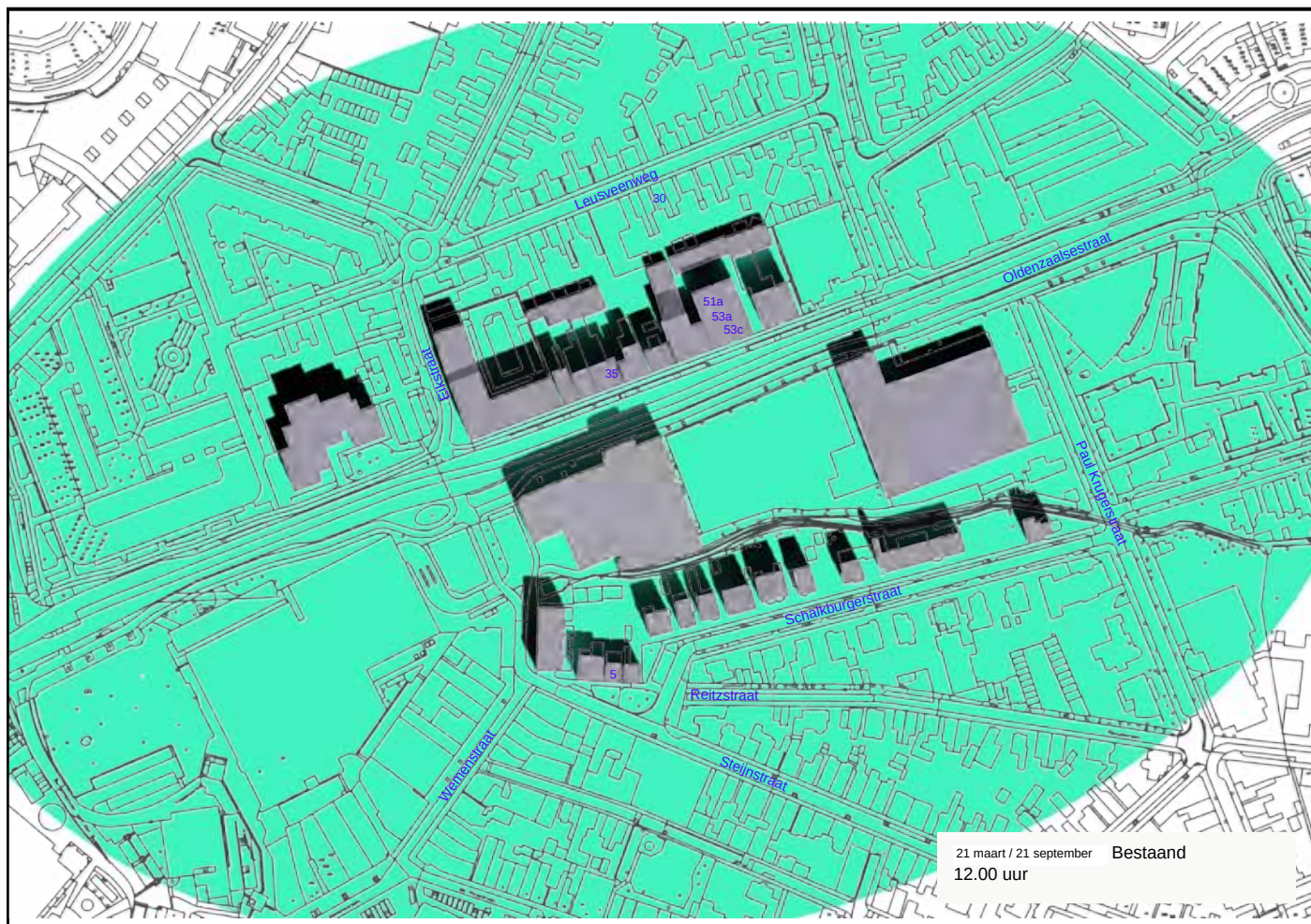
Gelijk als Bestaand met uitzondering plangebied, waarvoor maximale bouw mogelijkheden gebouwen zijn conform bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis zijn ingevoerd

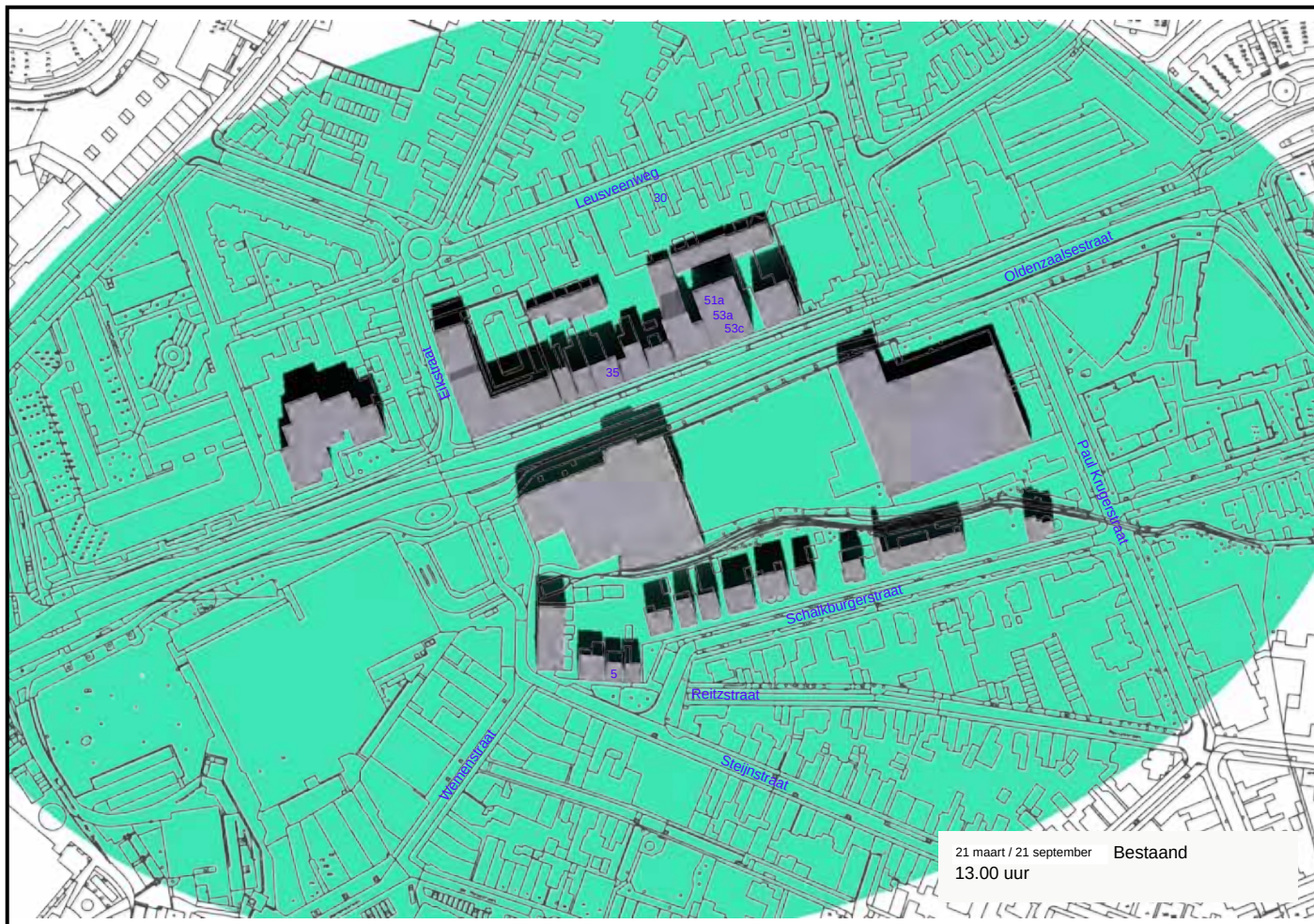




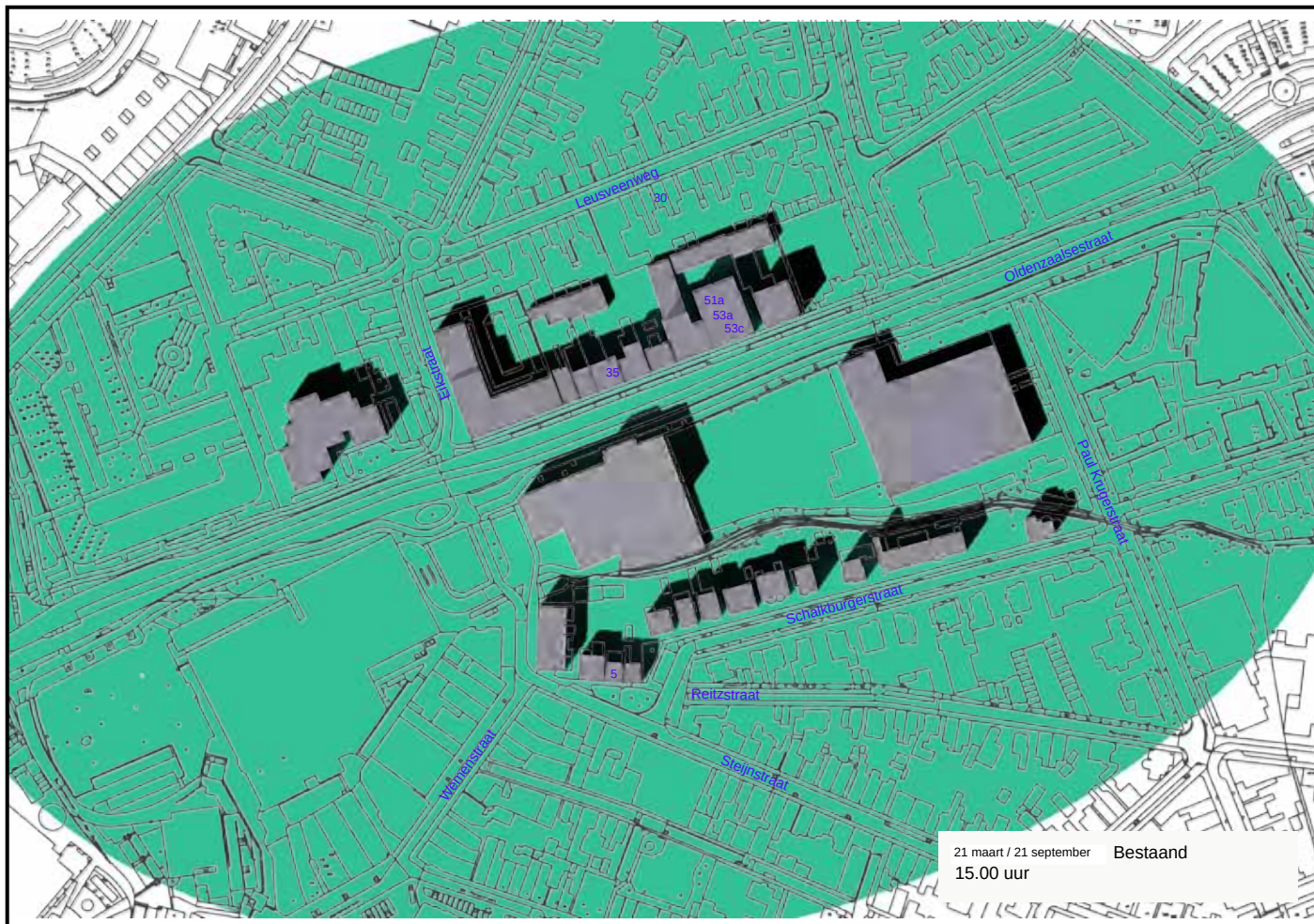




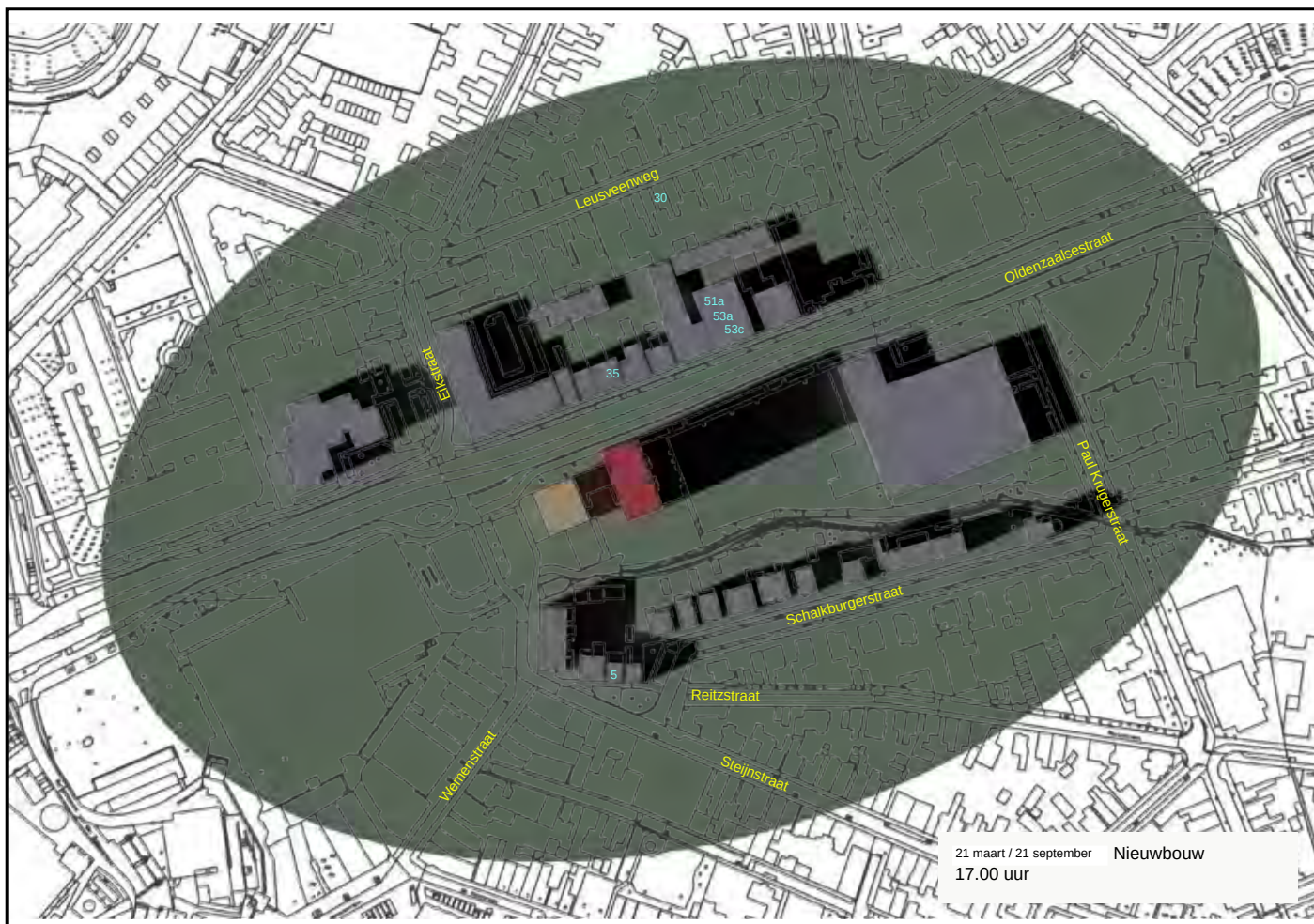
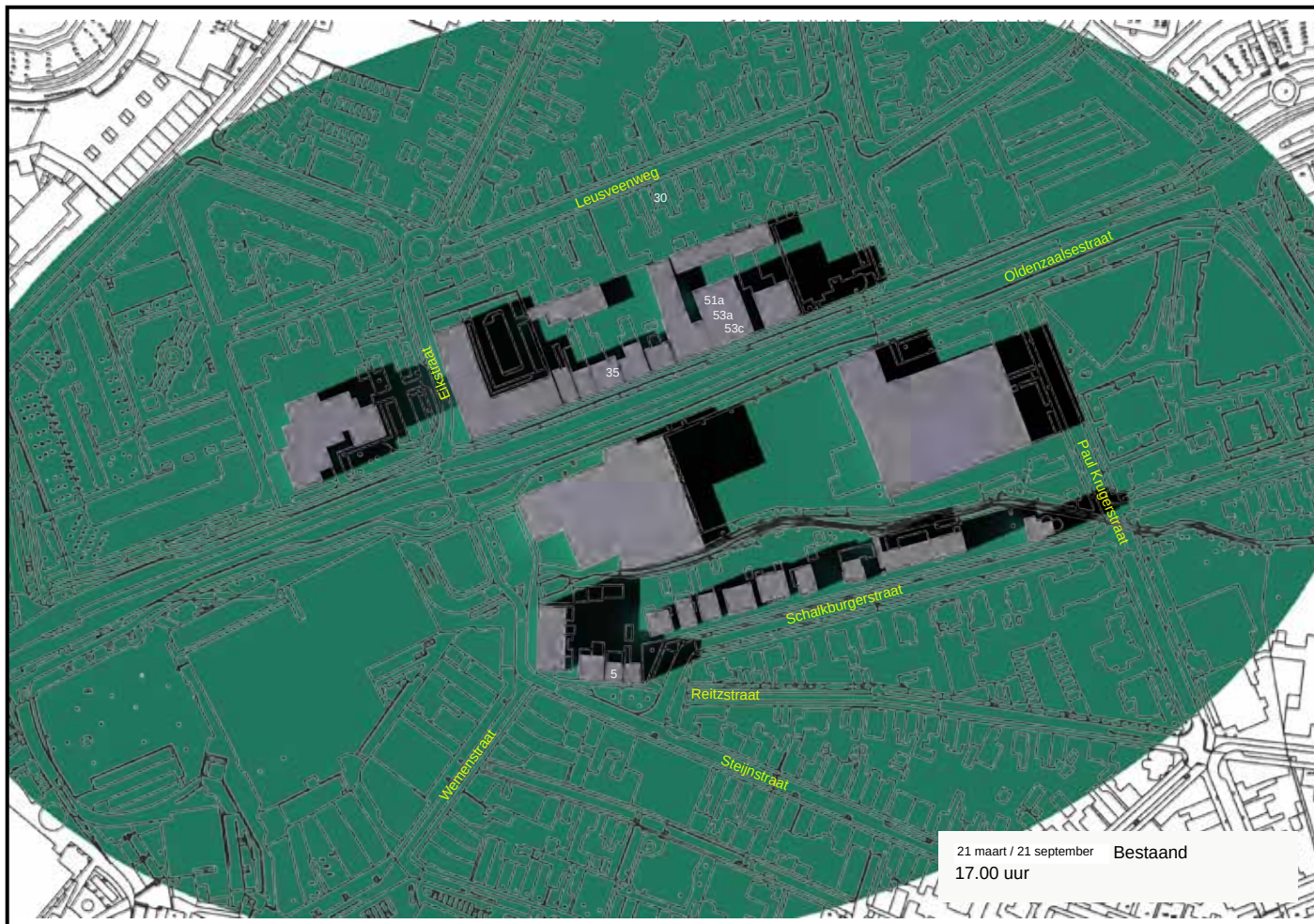


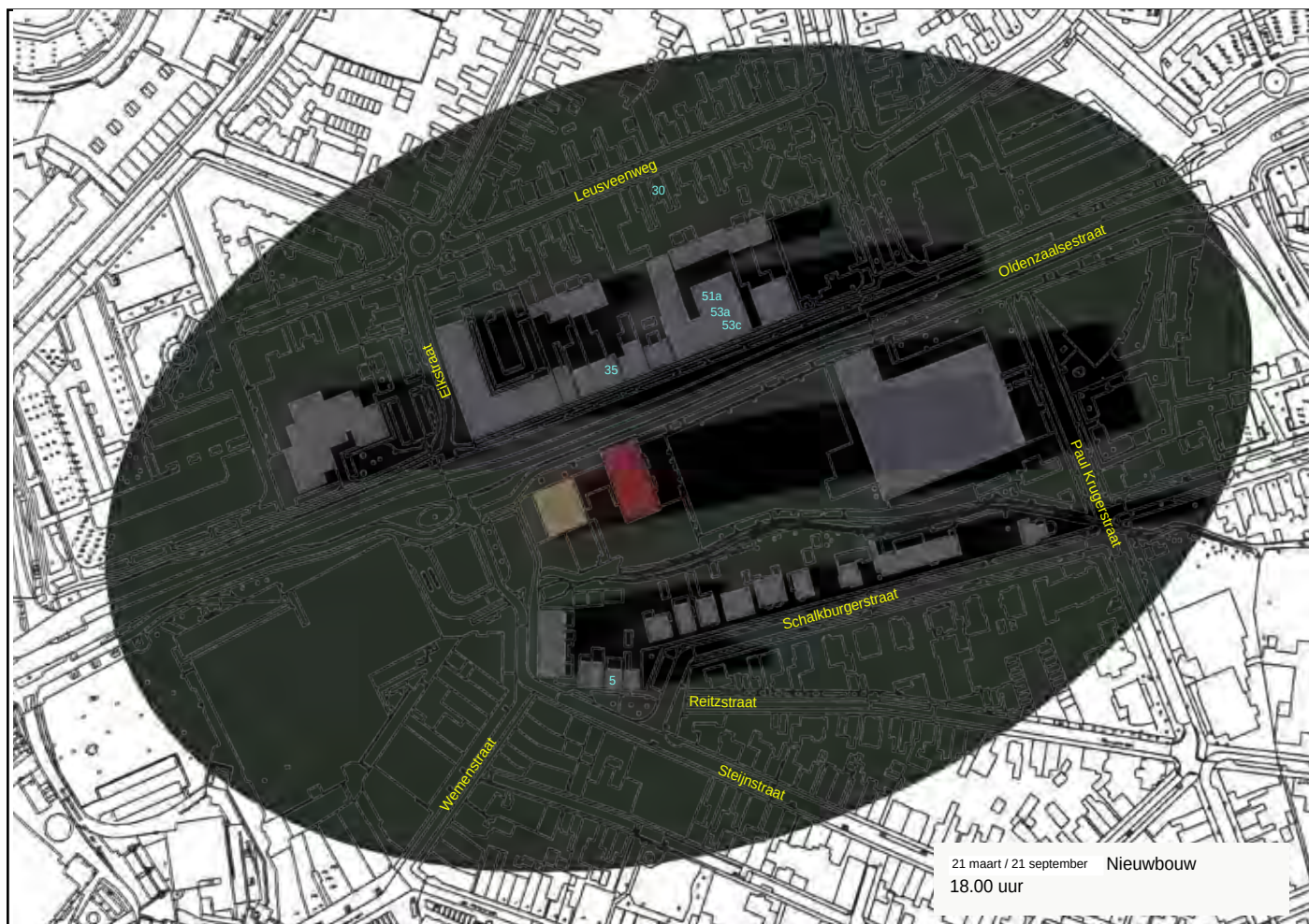
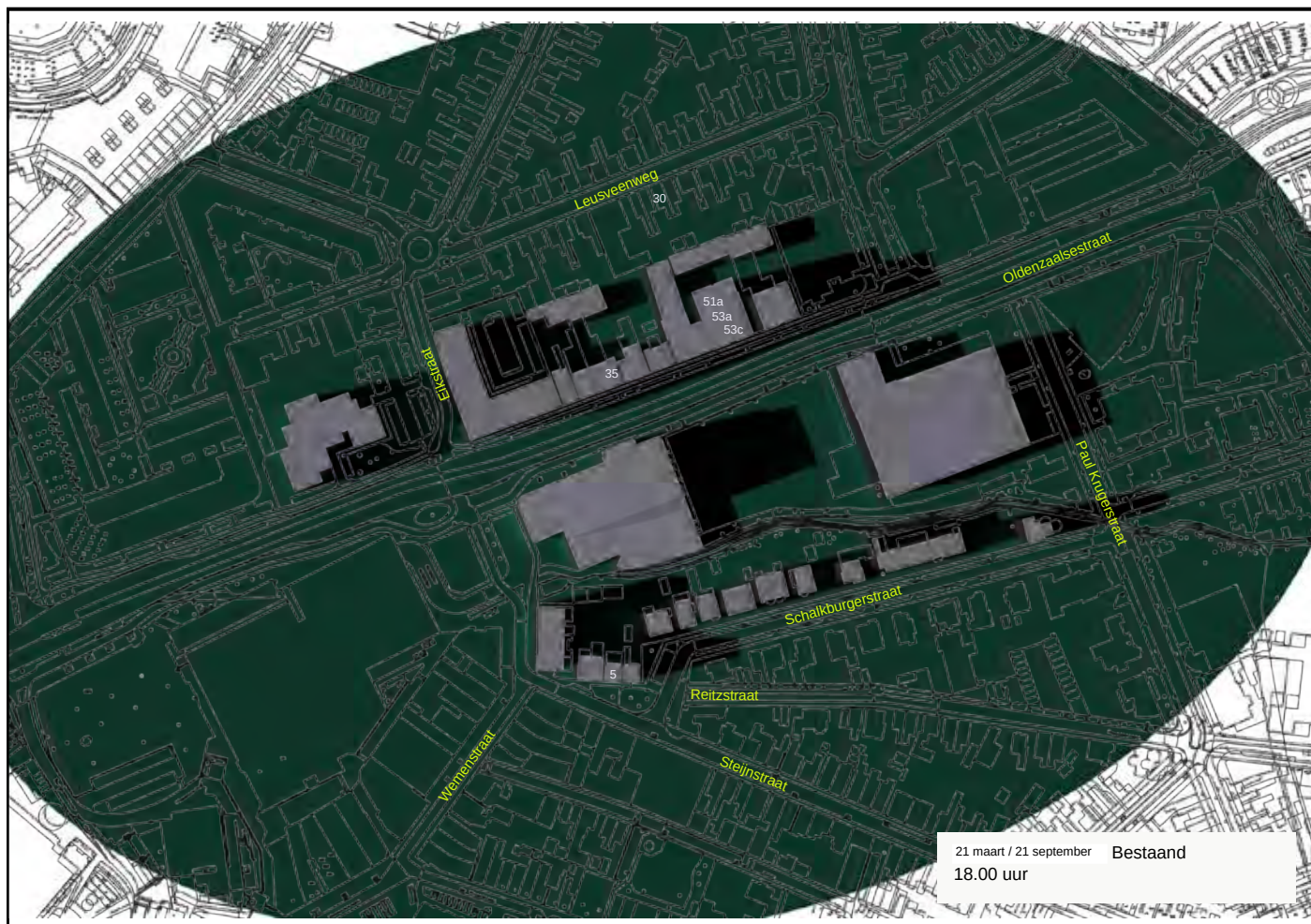


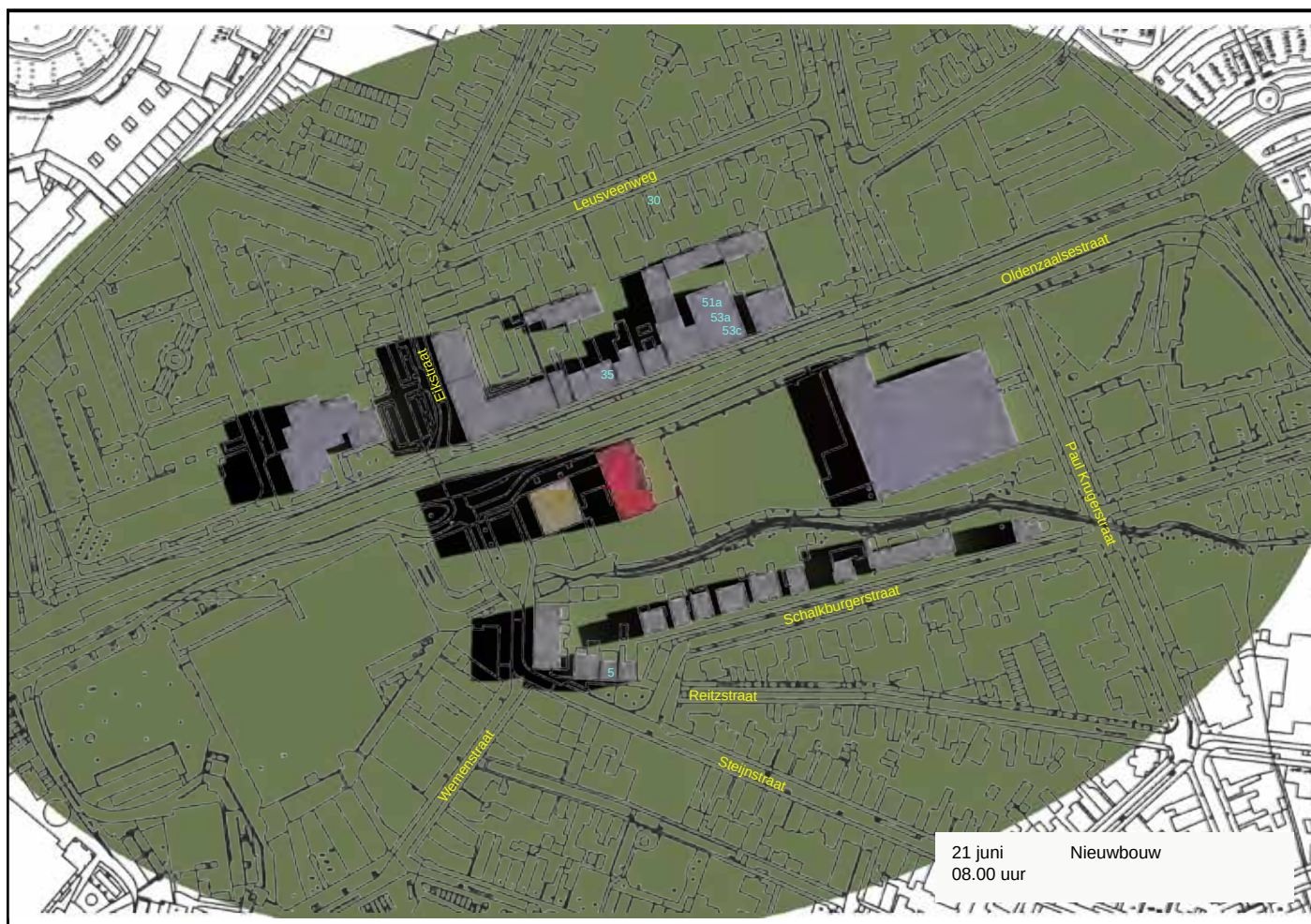
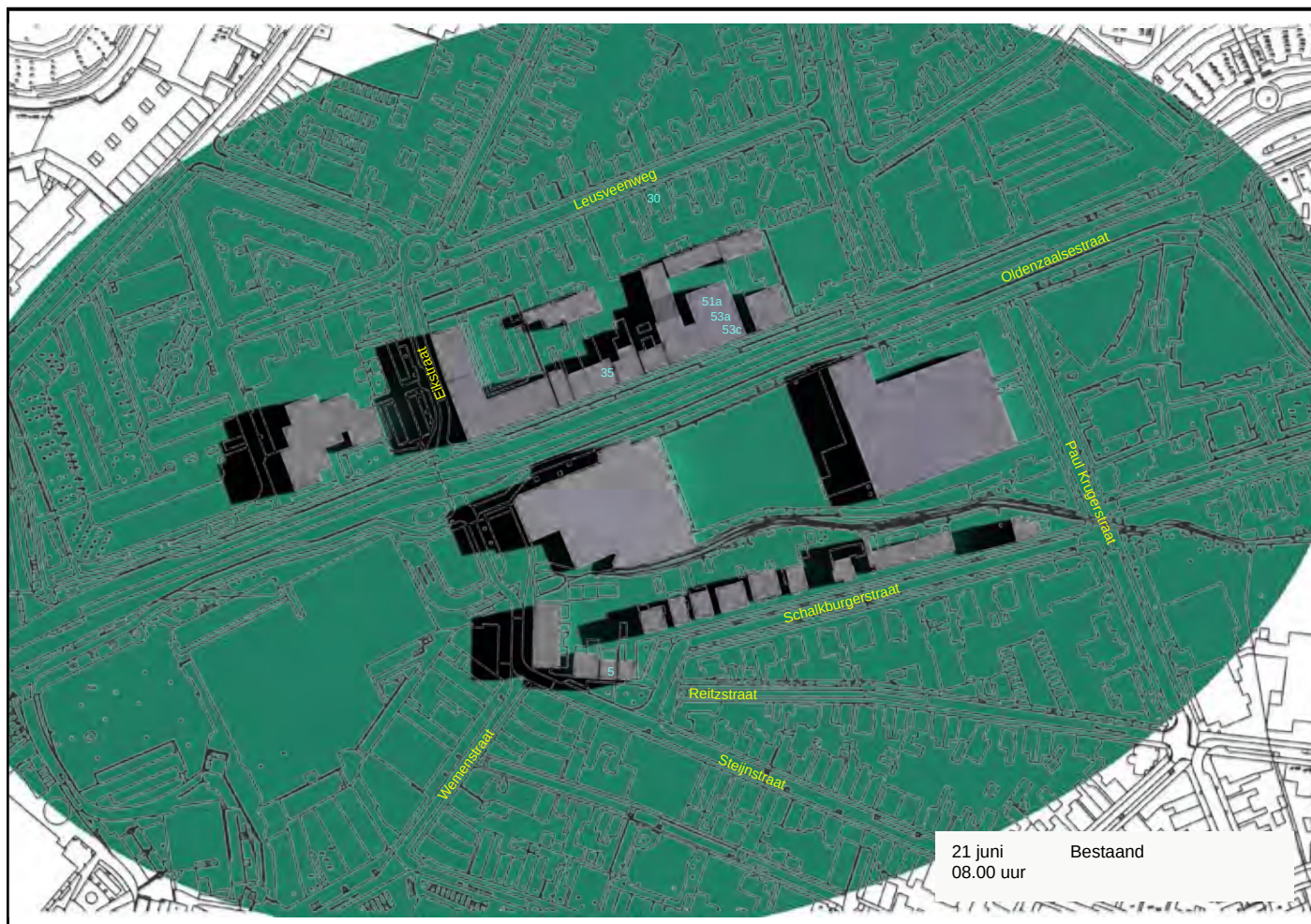


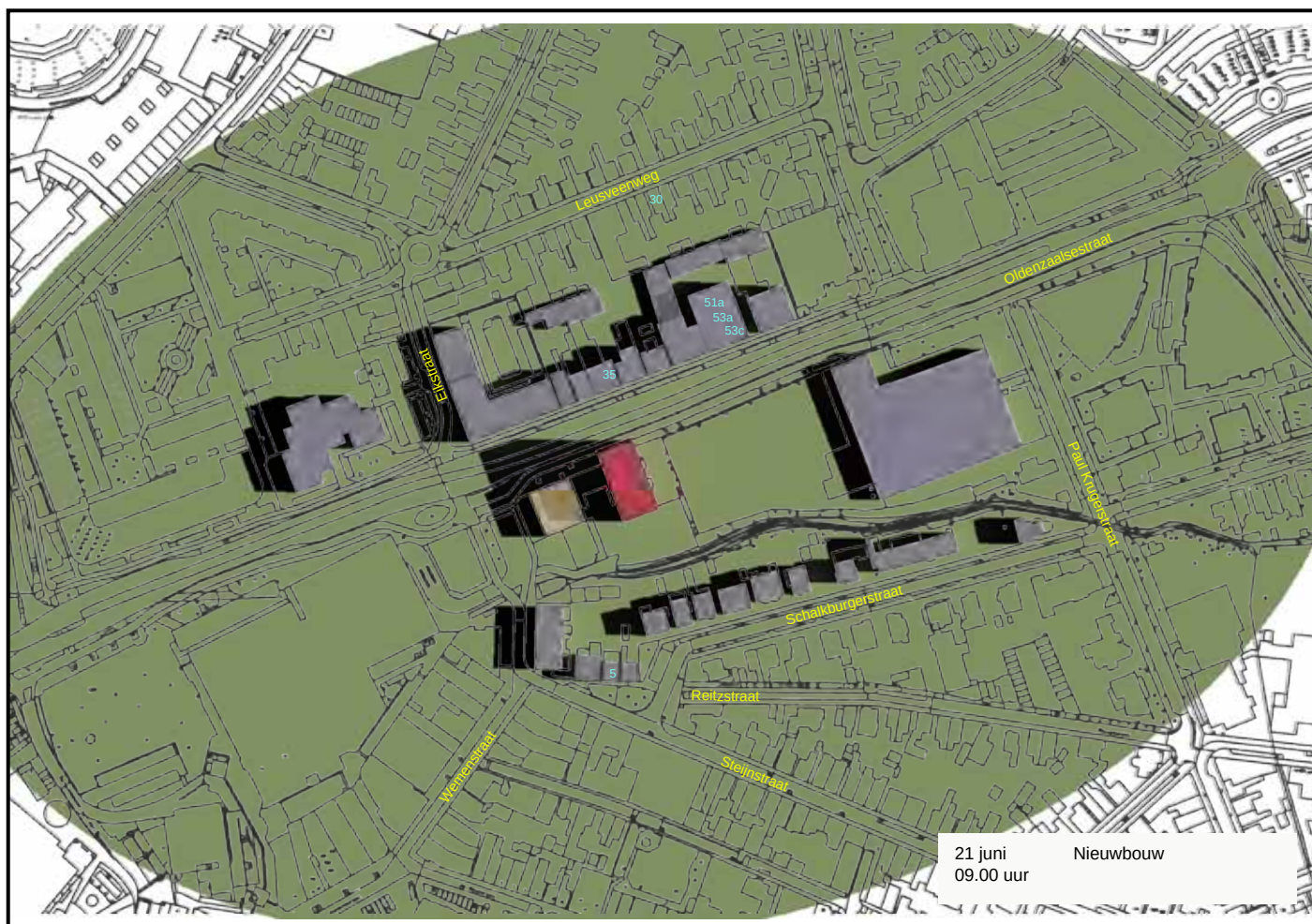
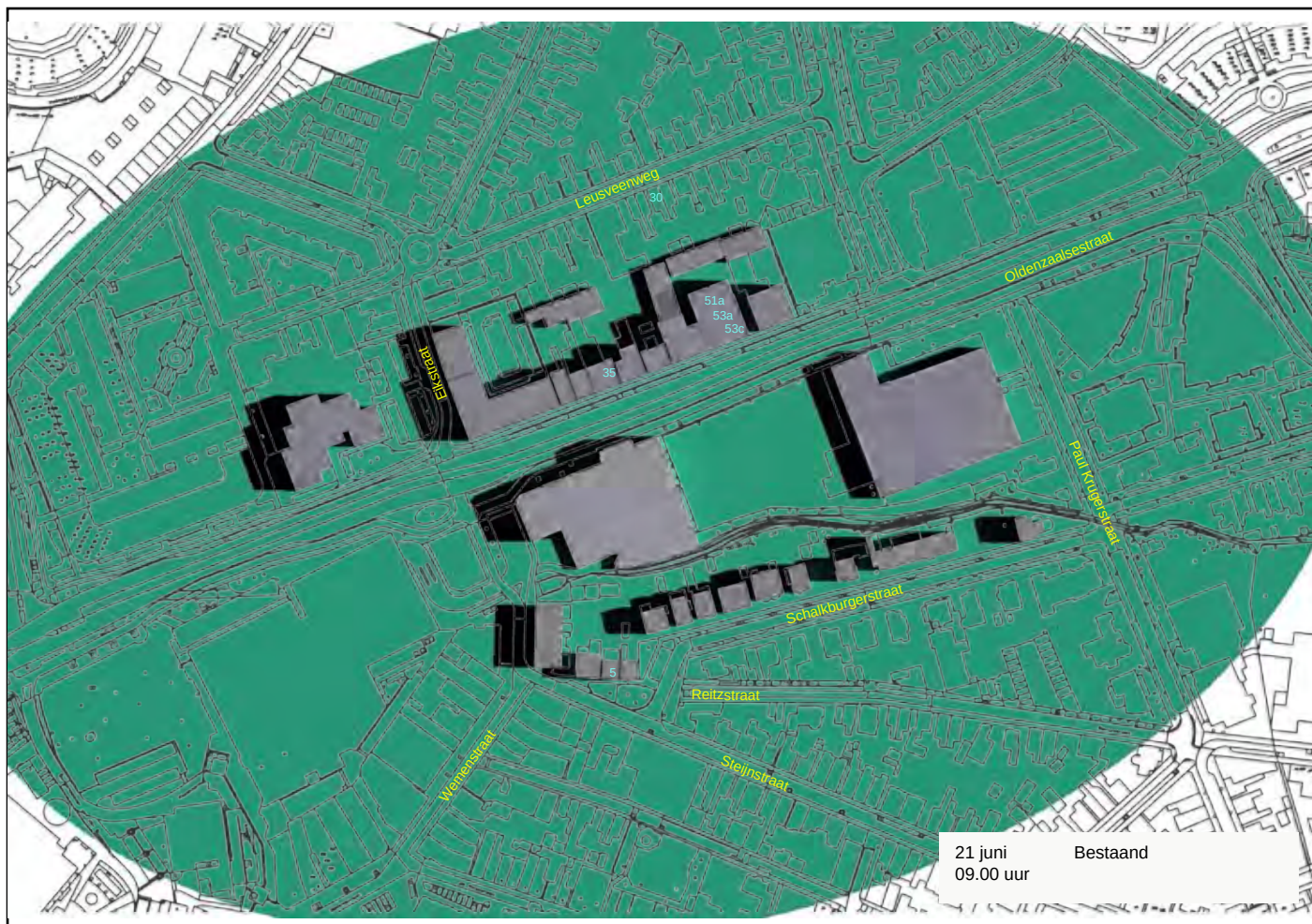


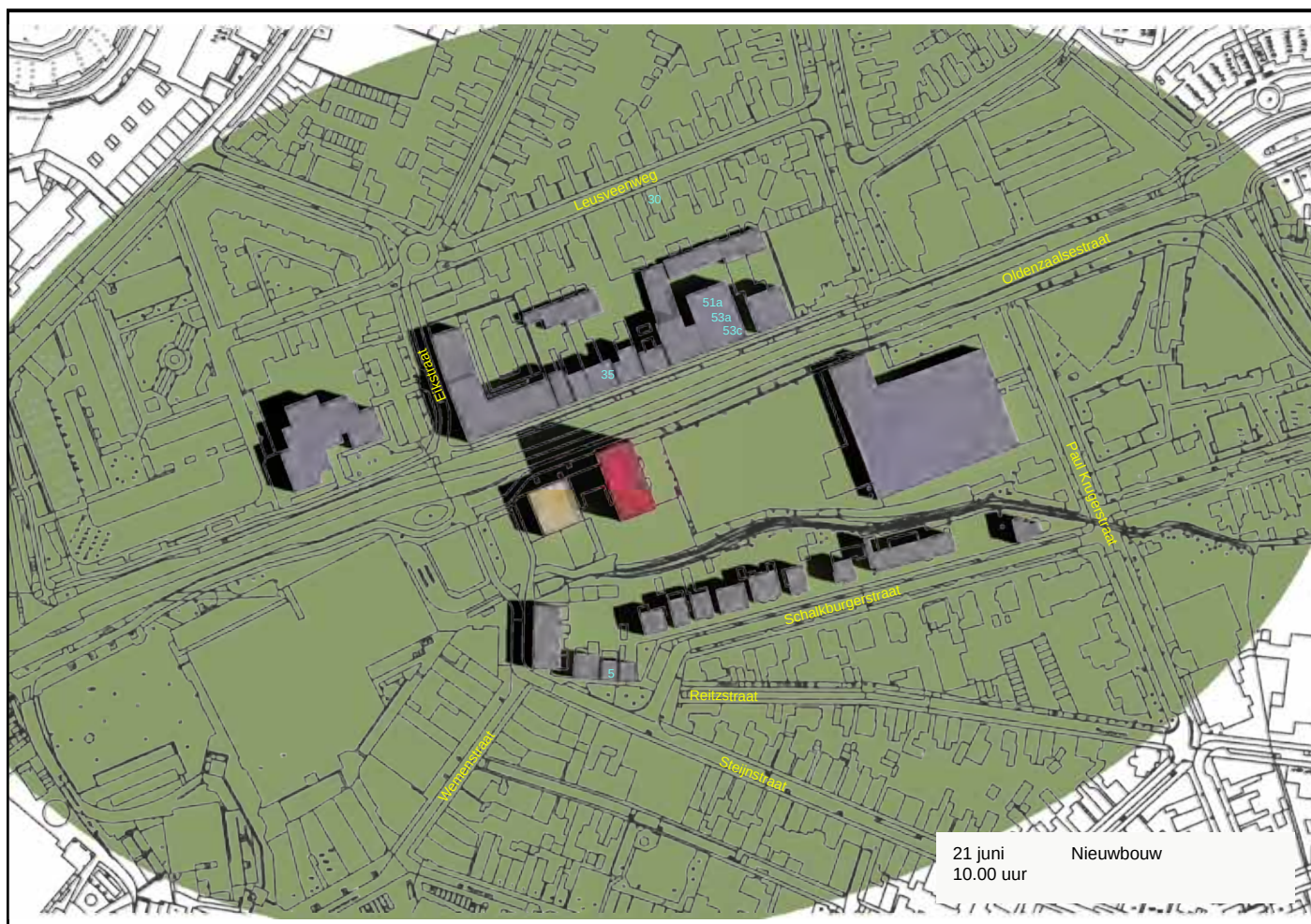












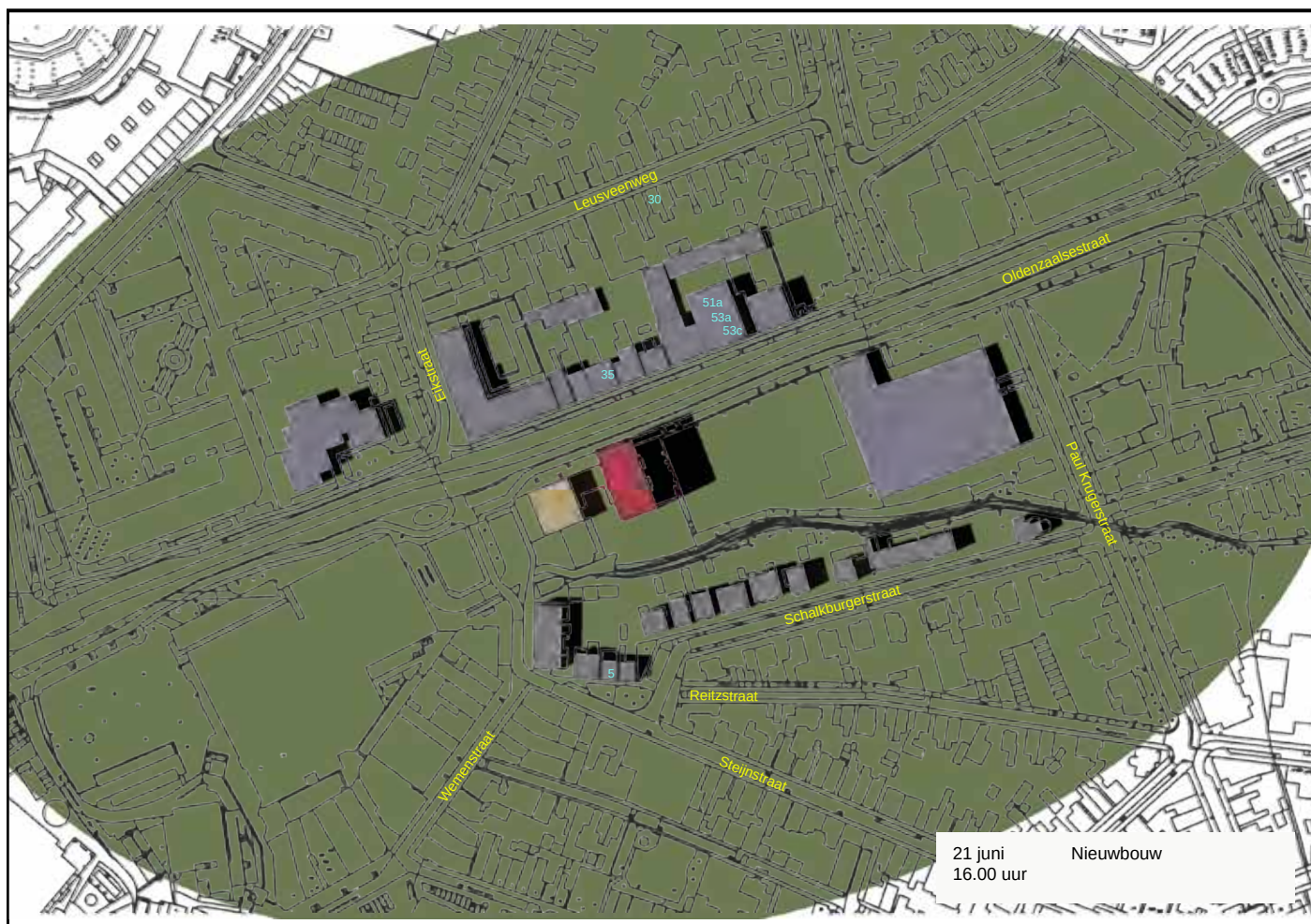


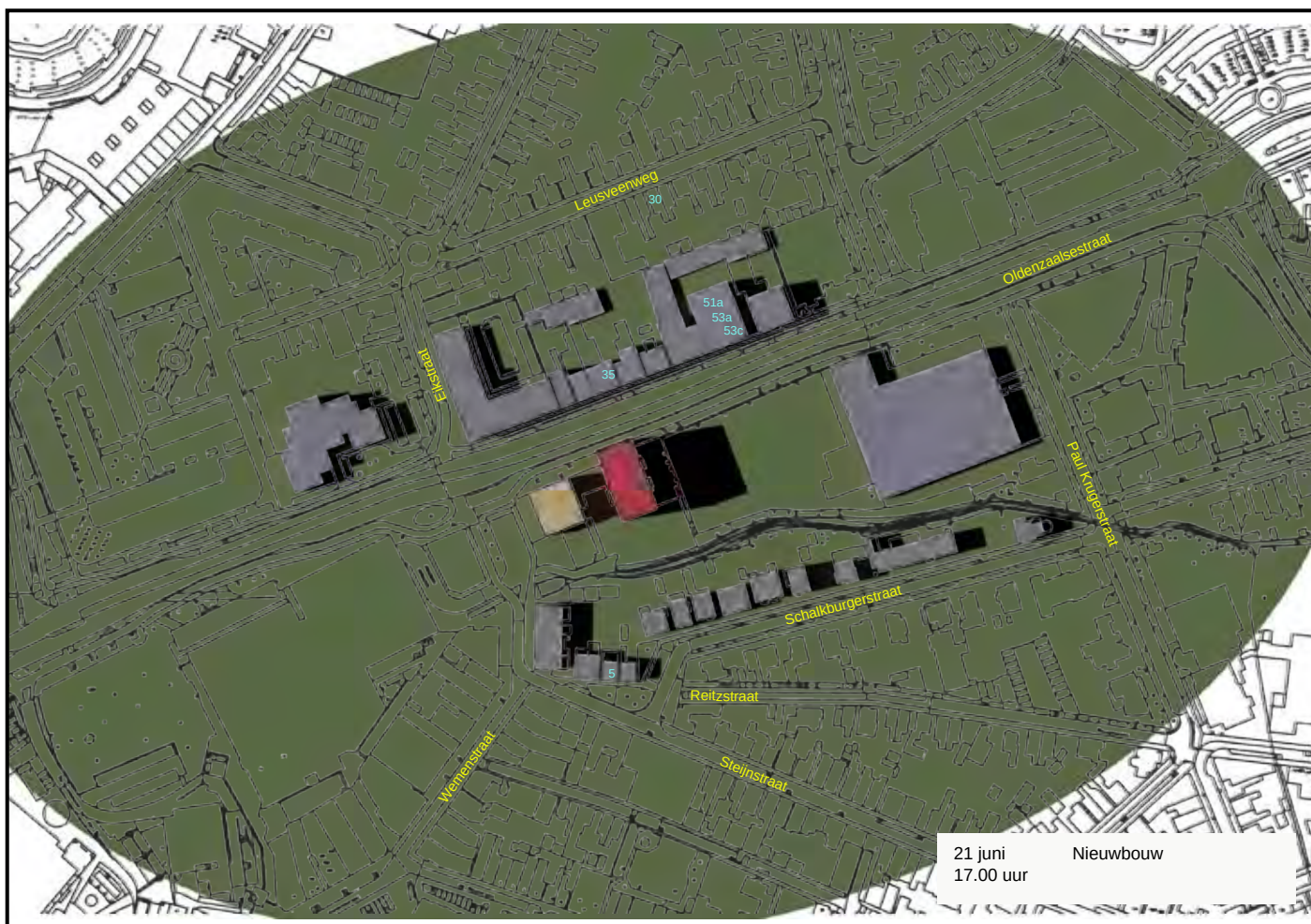


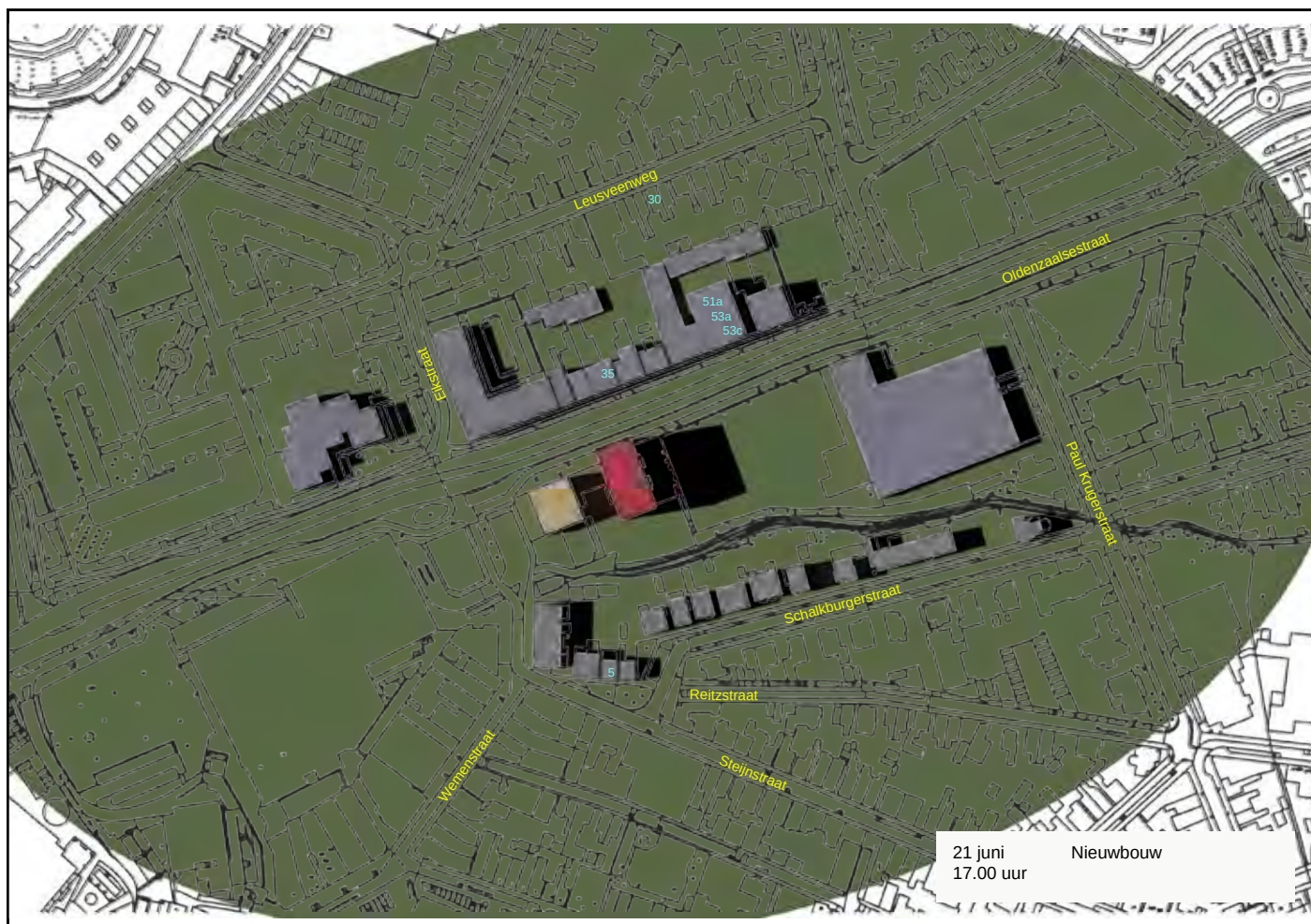


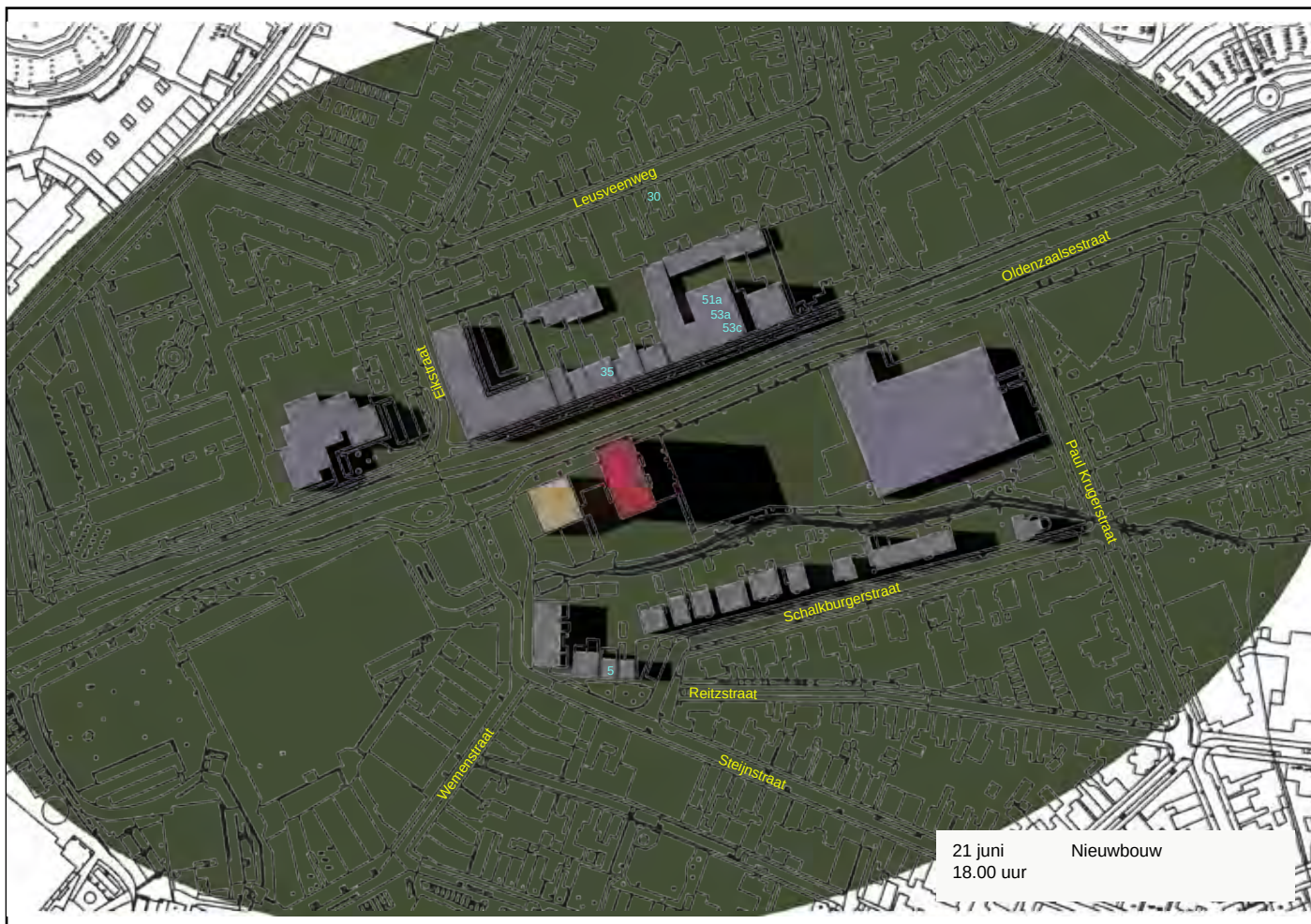
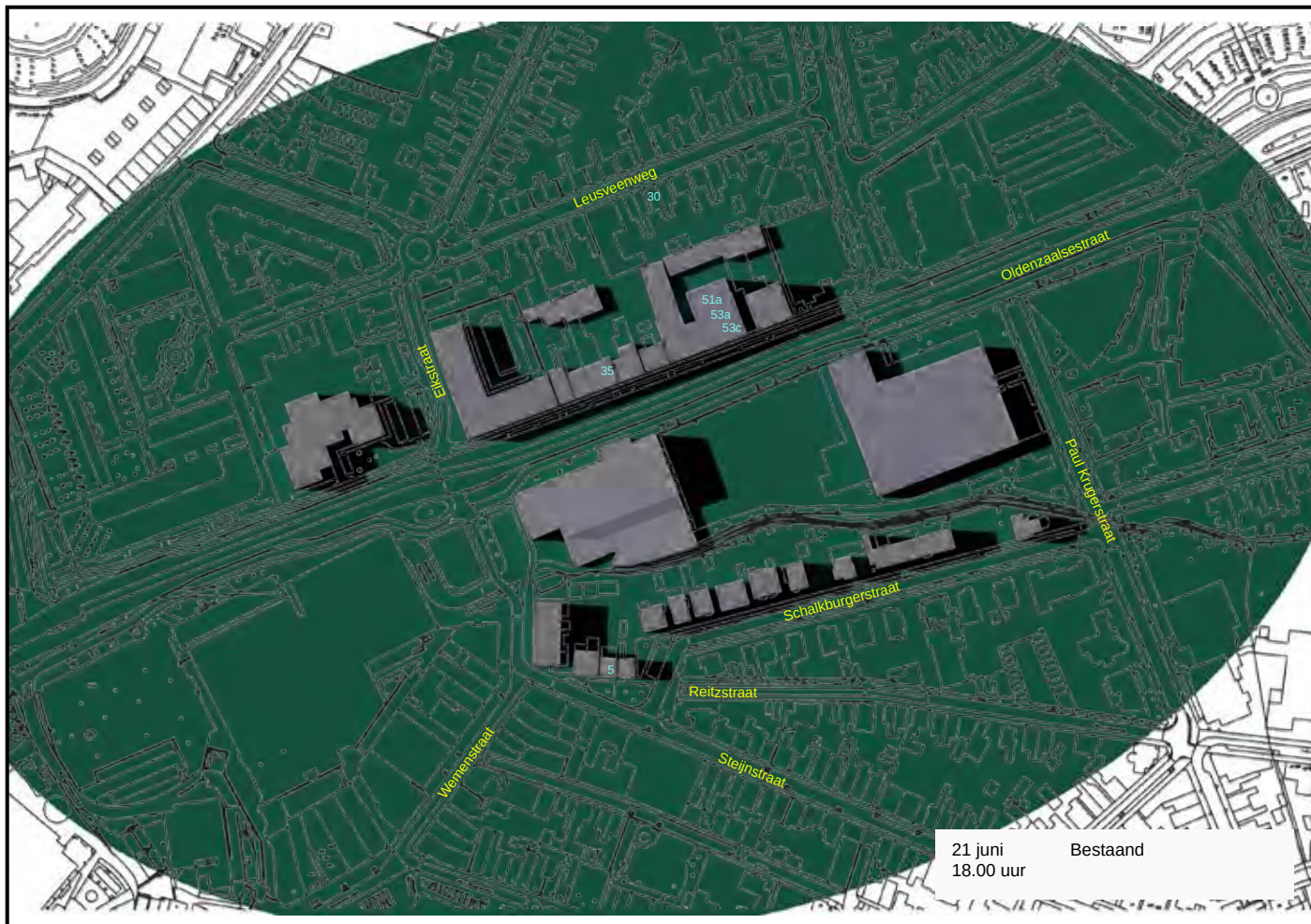


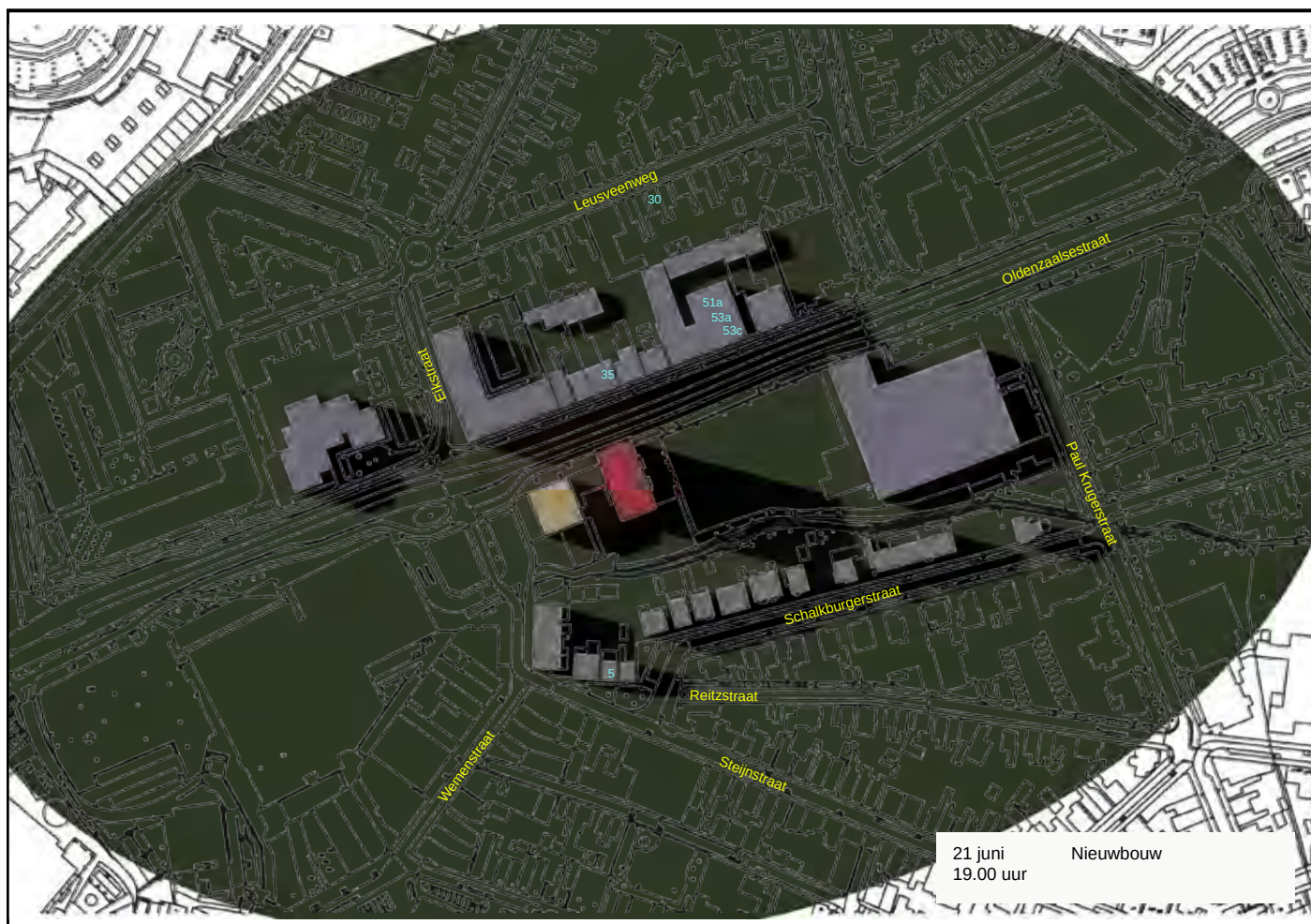
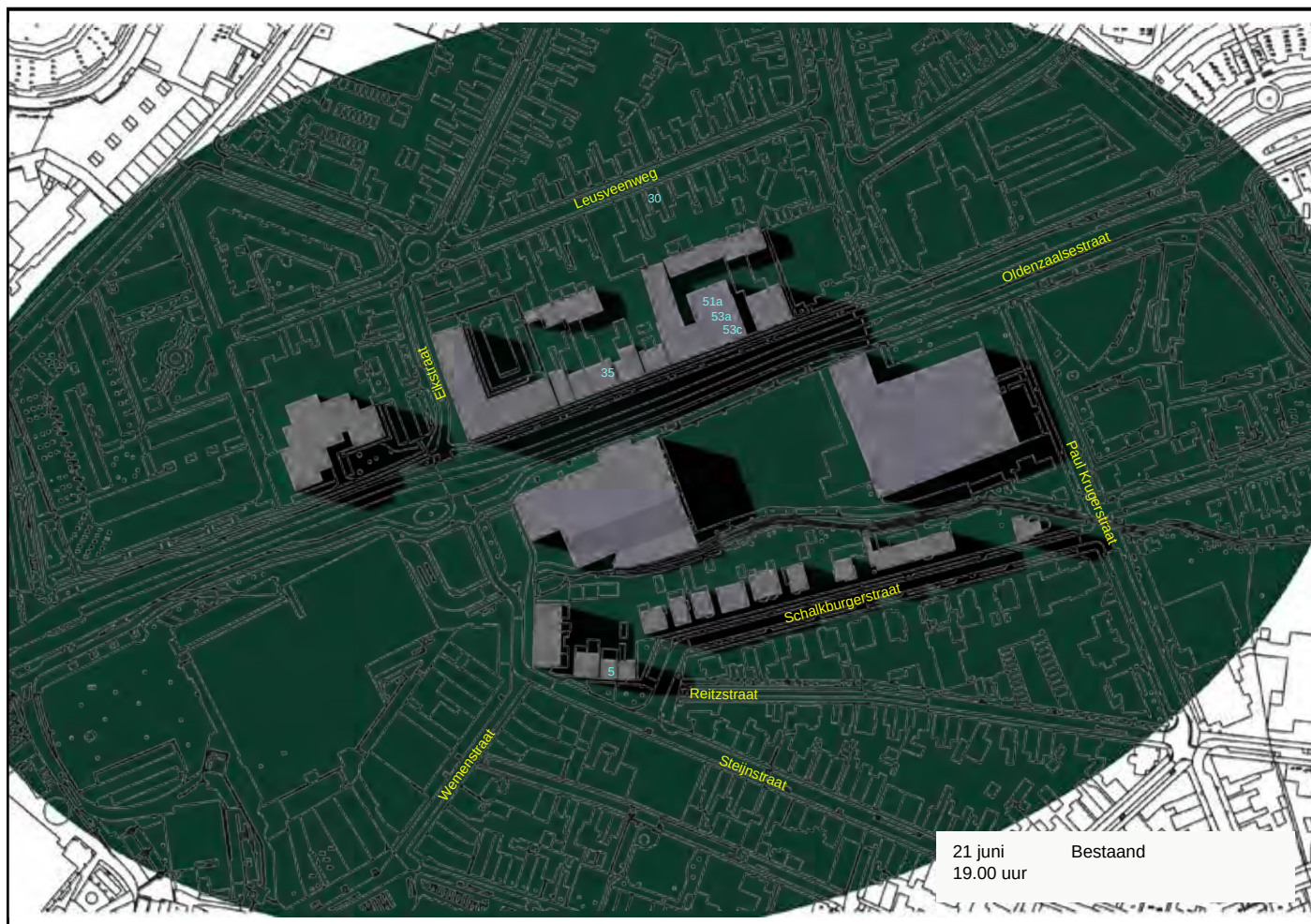


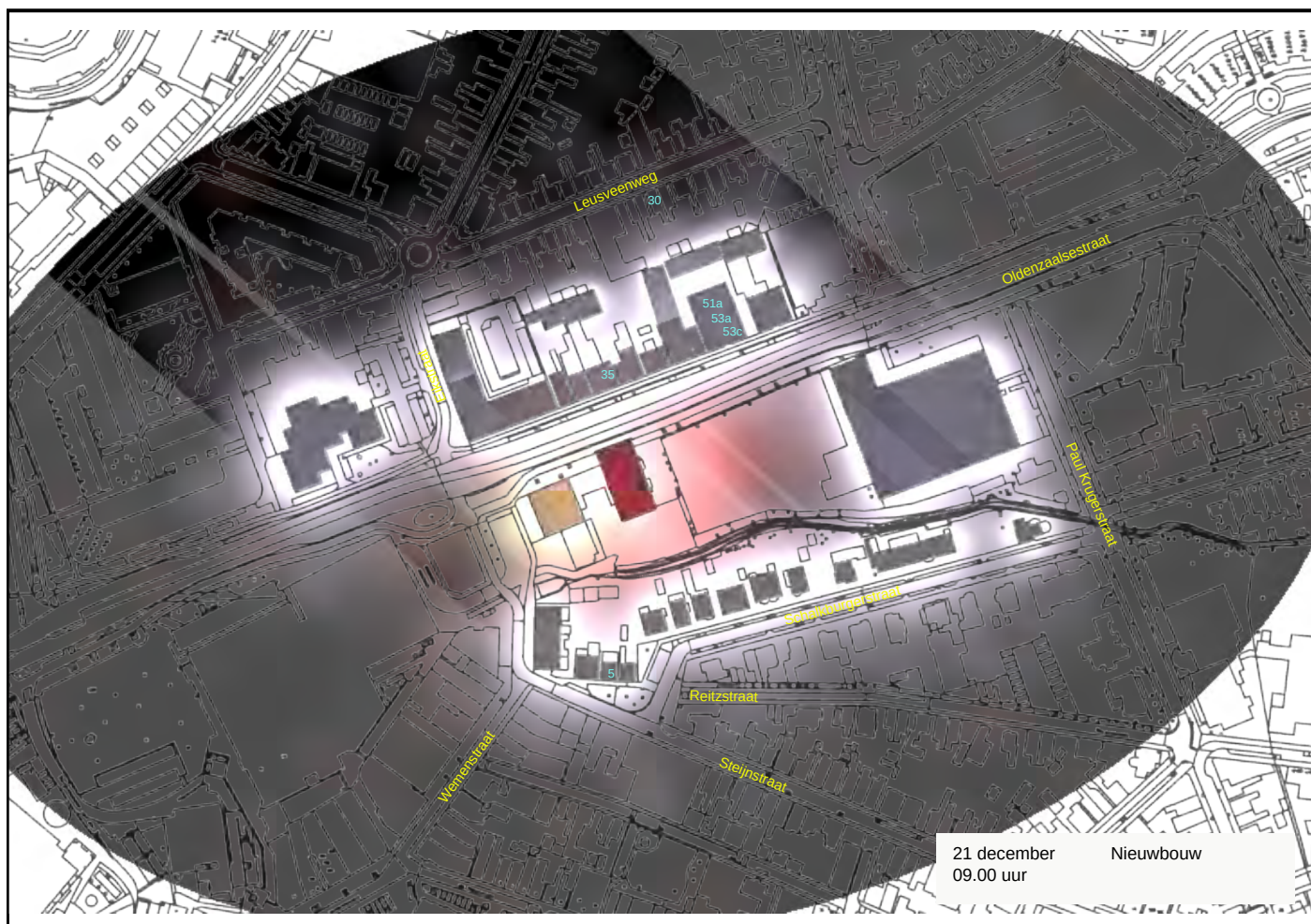
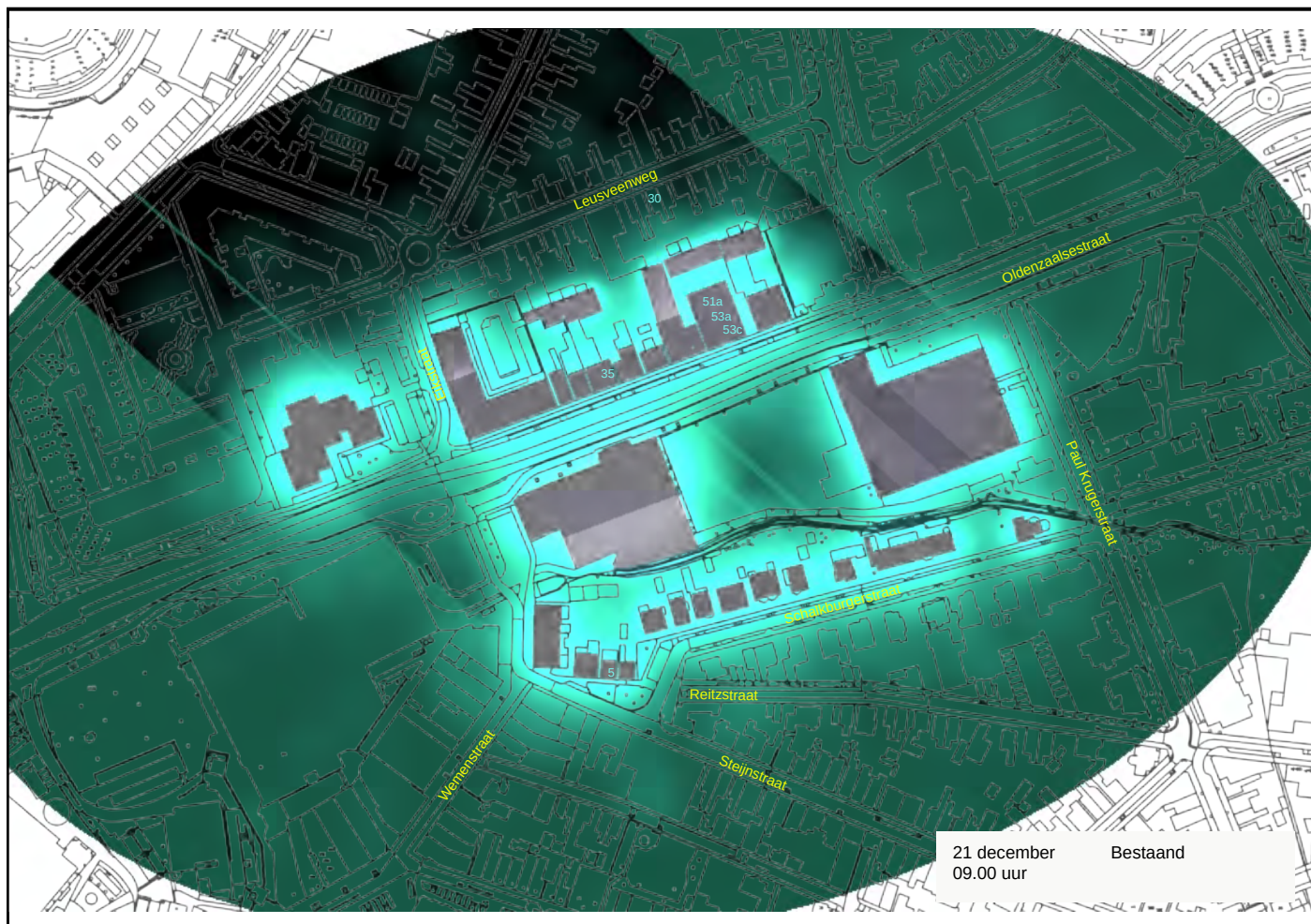


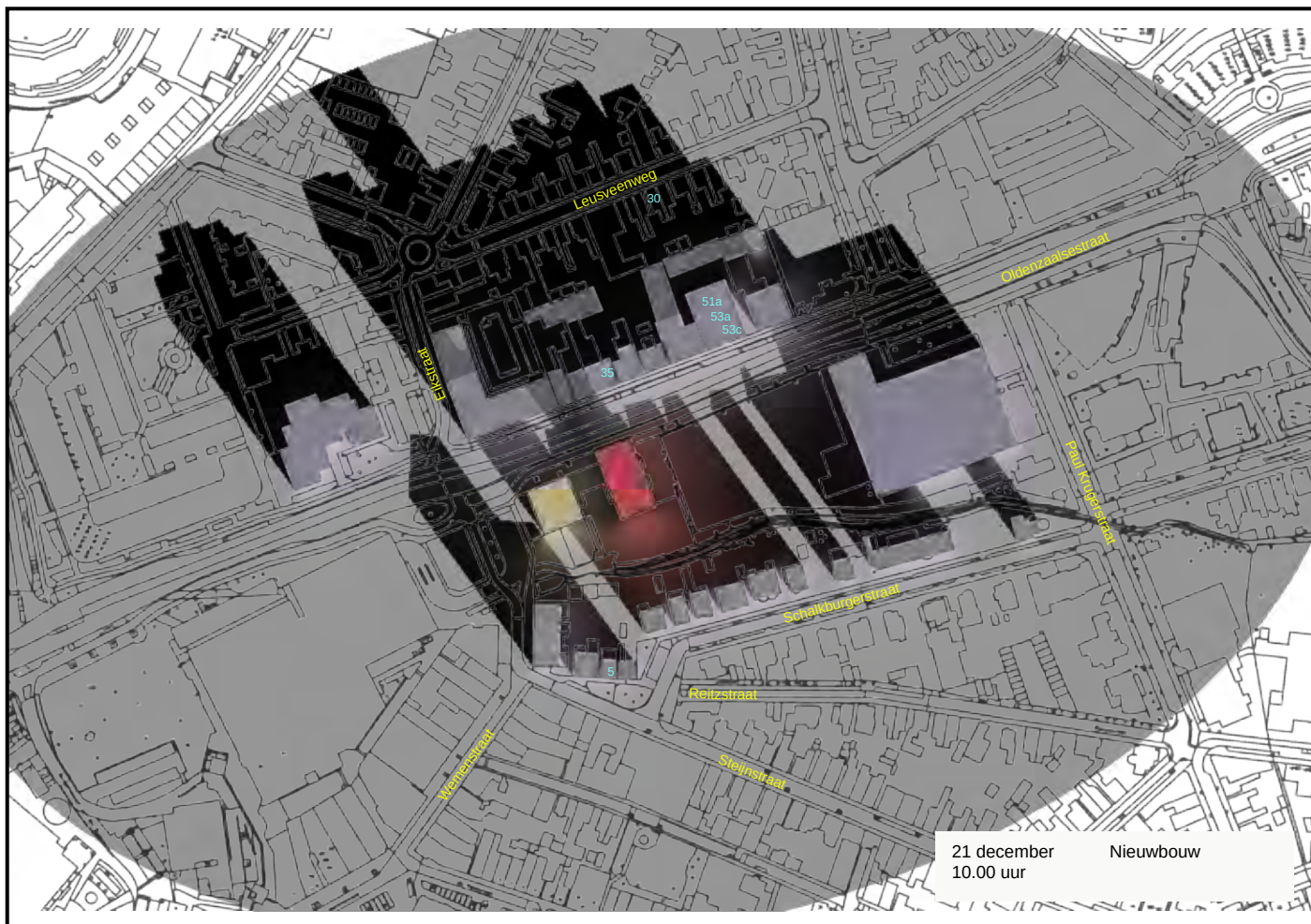
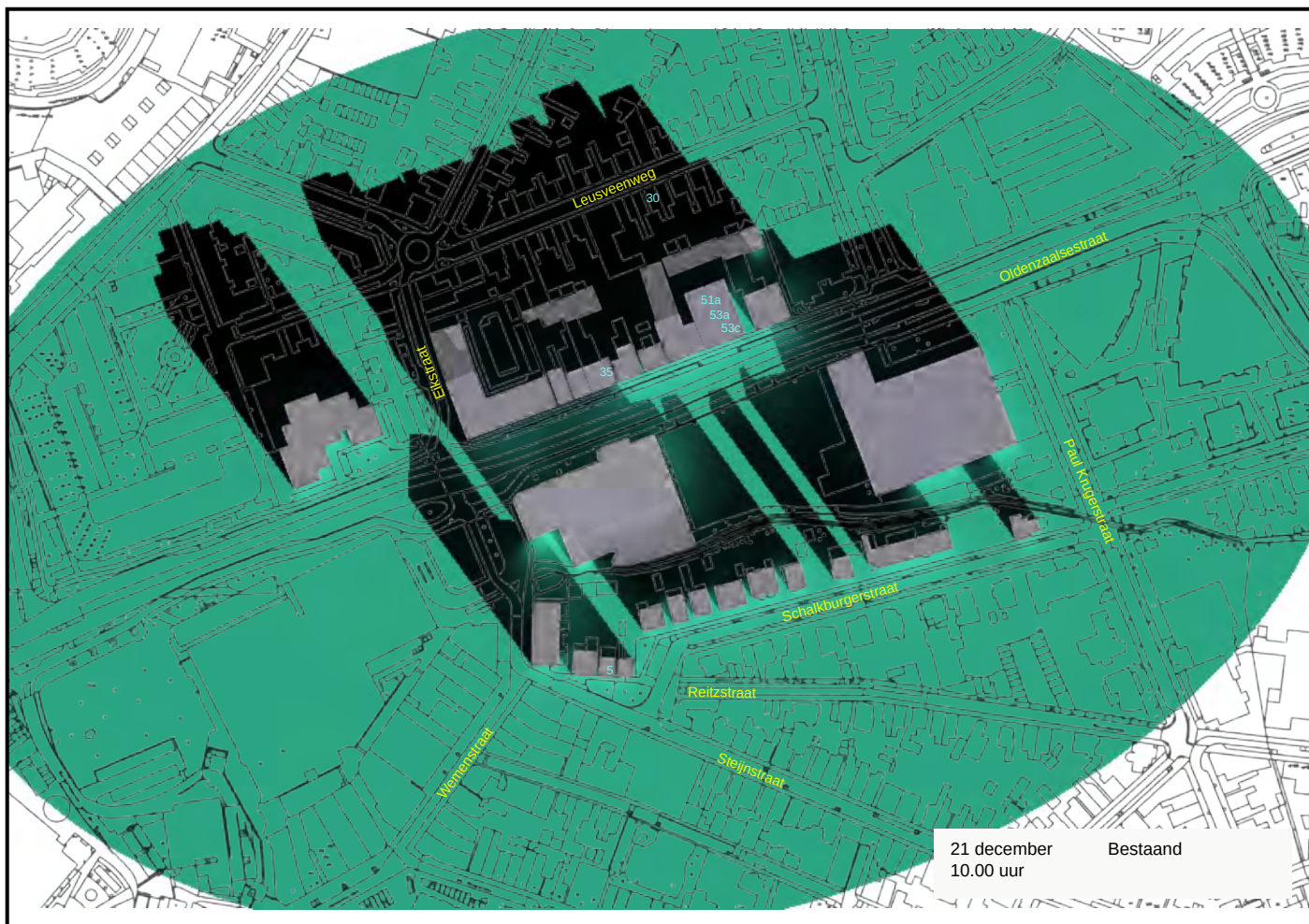


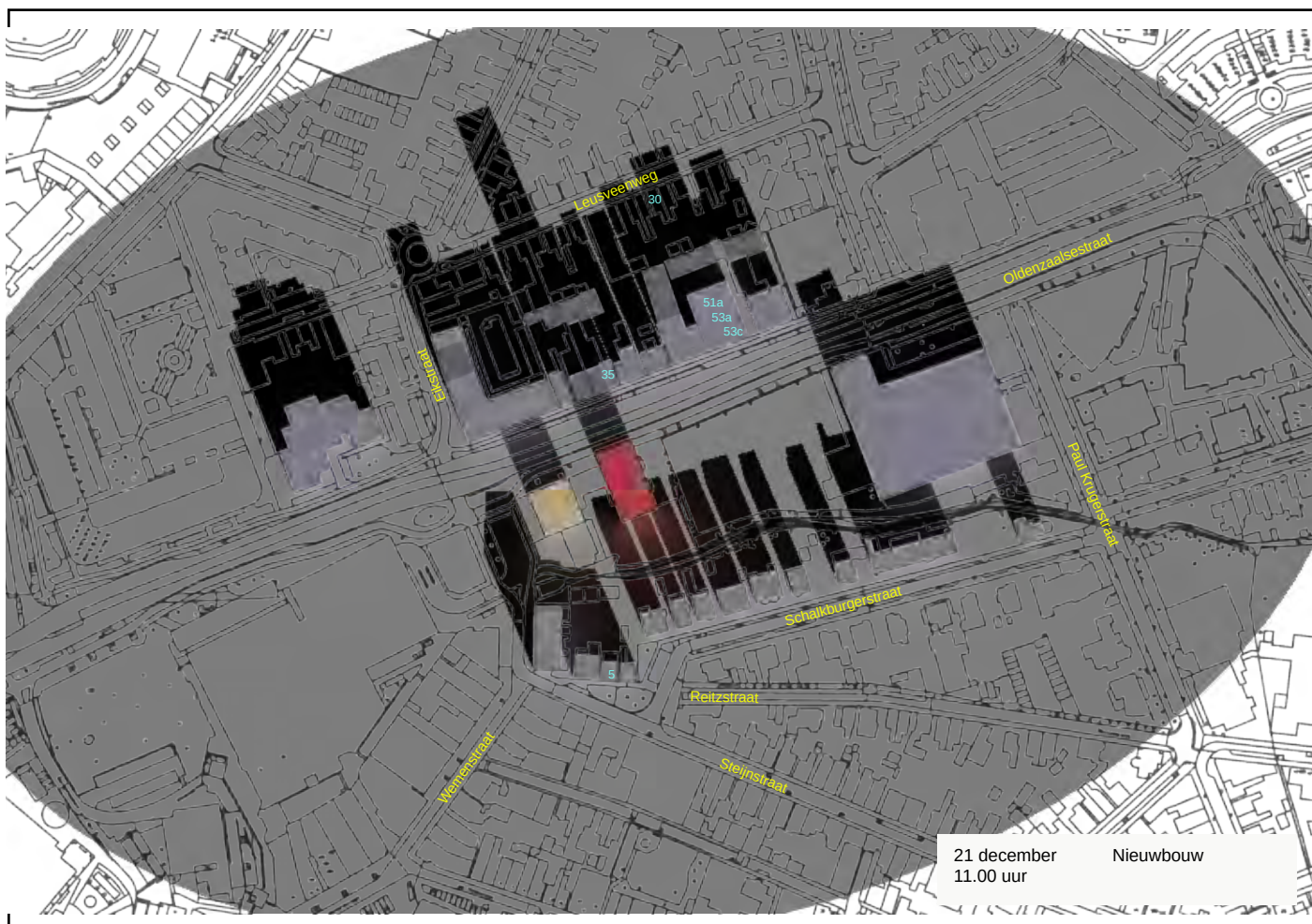
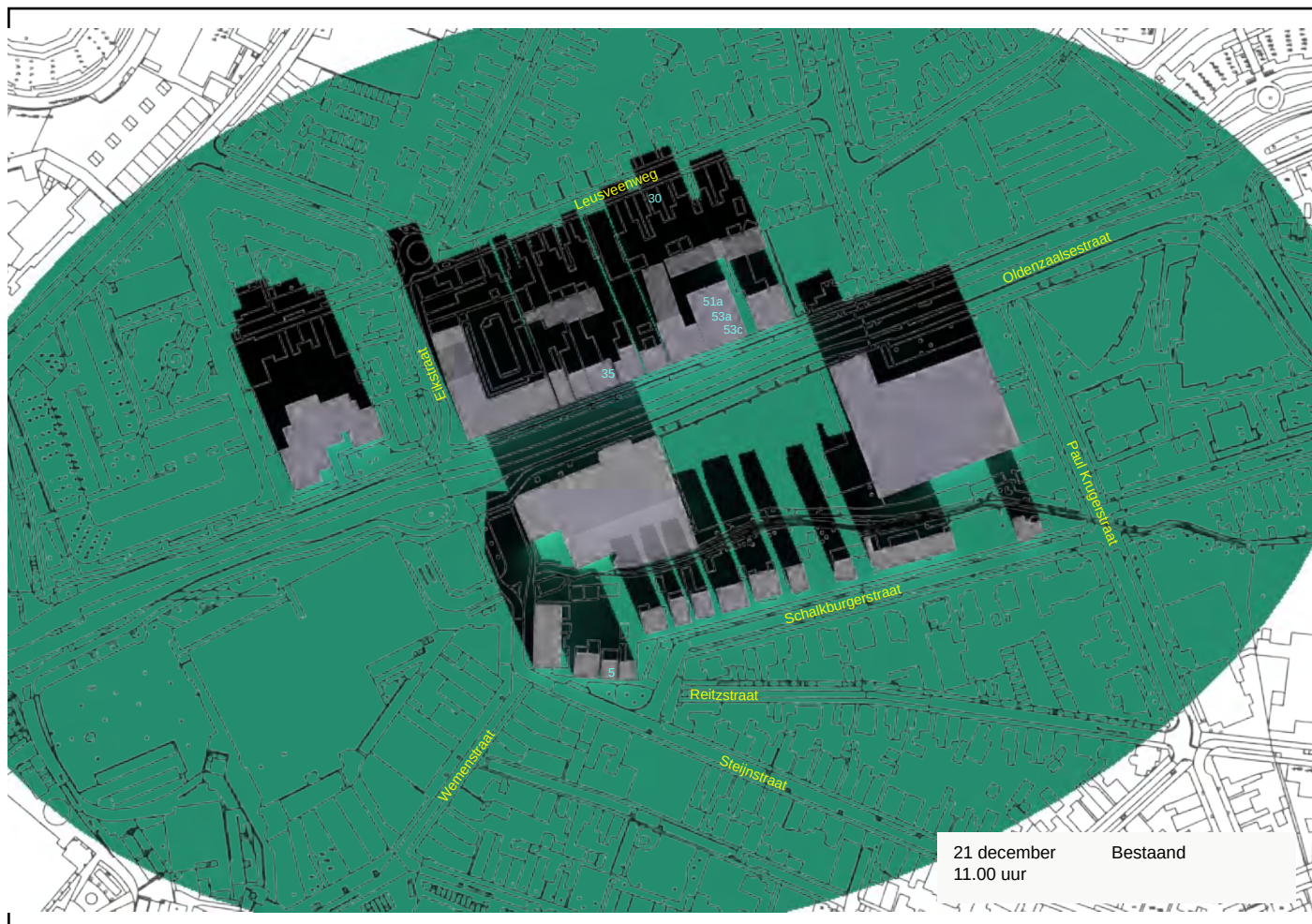


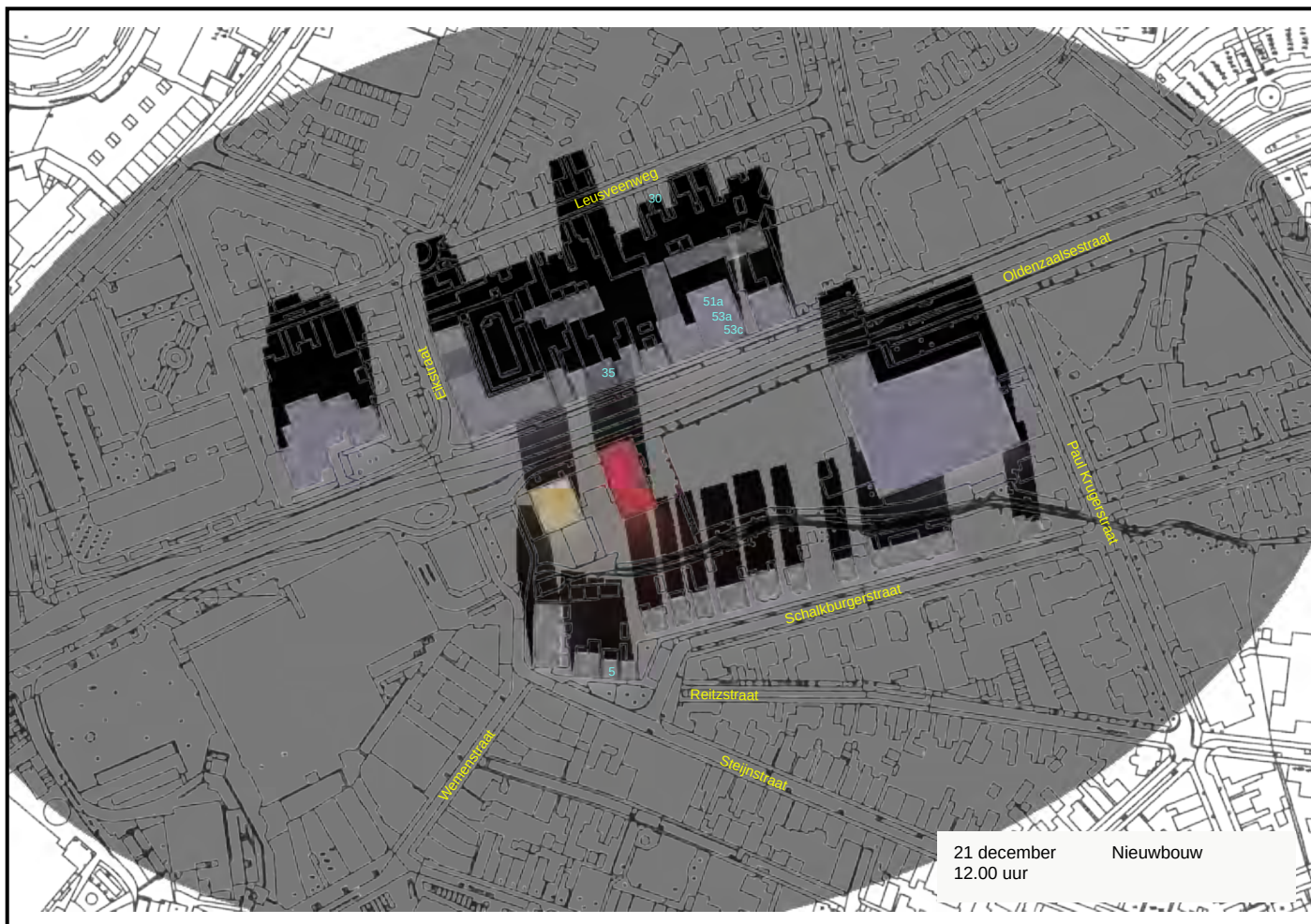
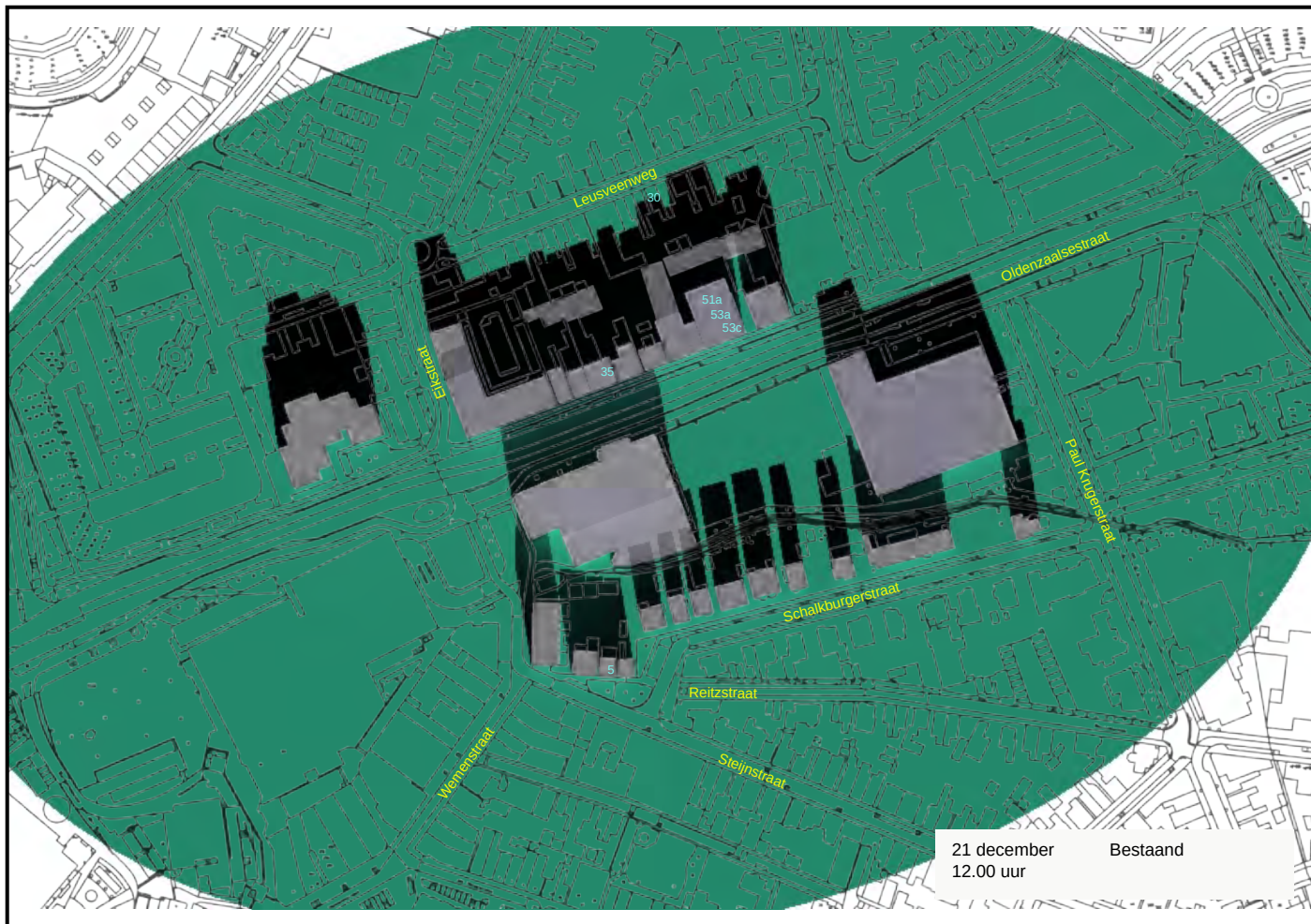


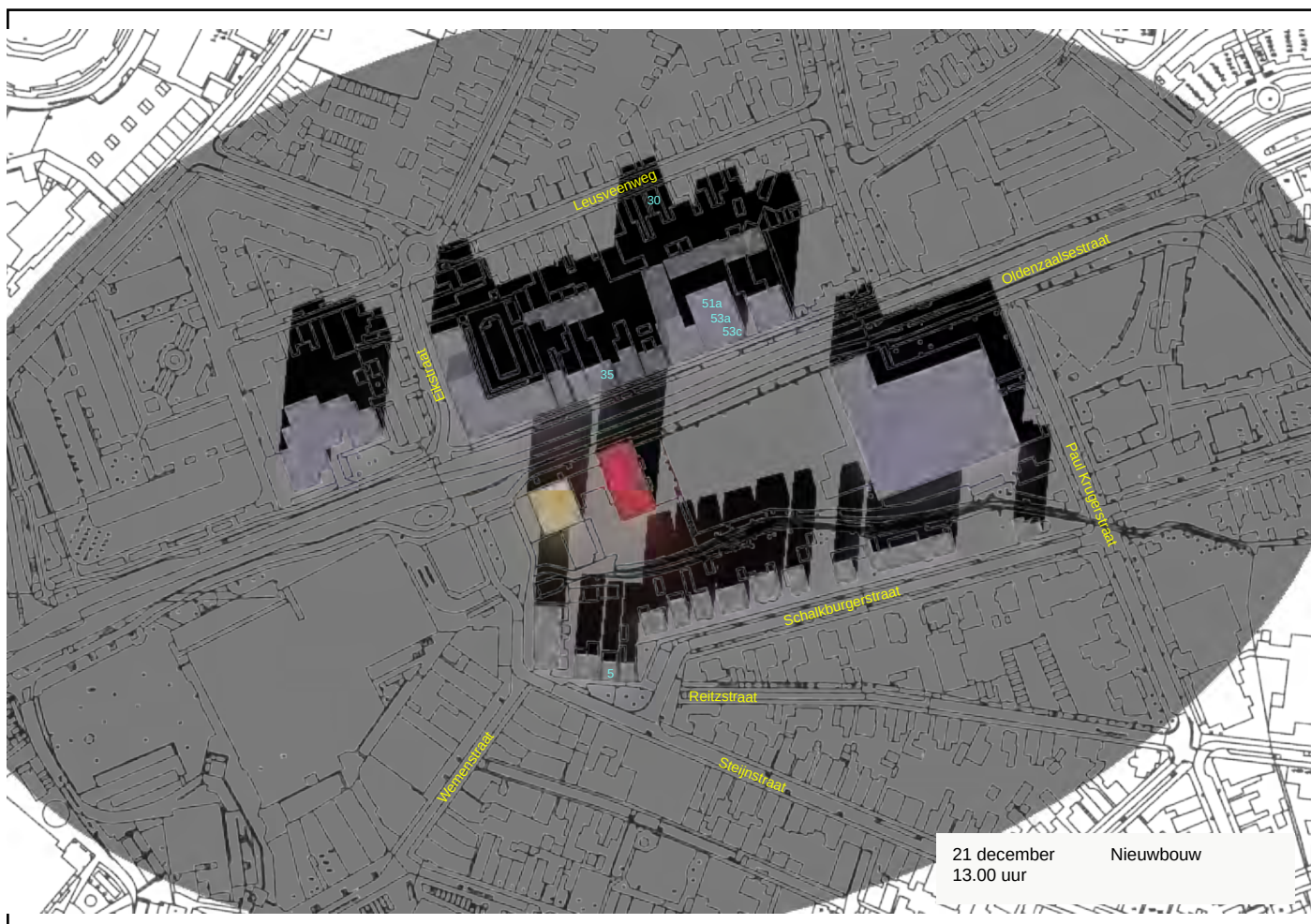
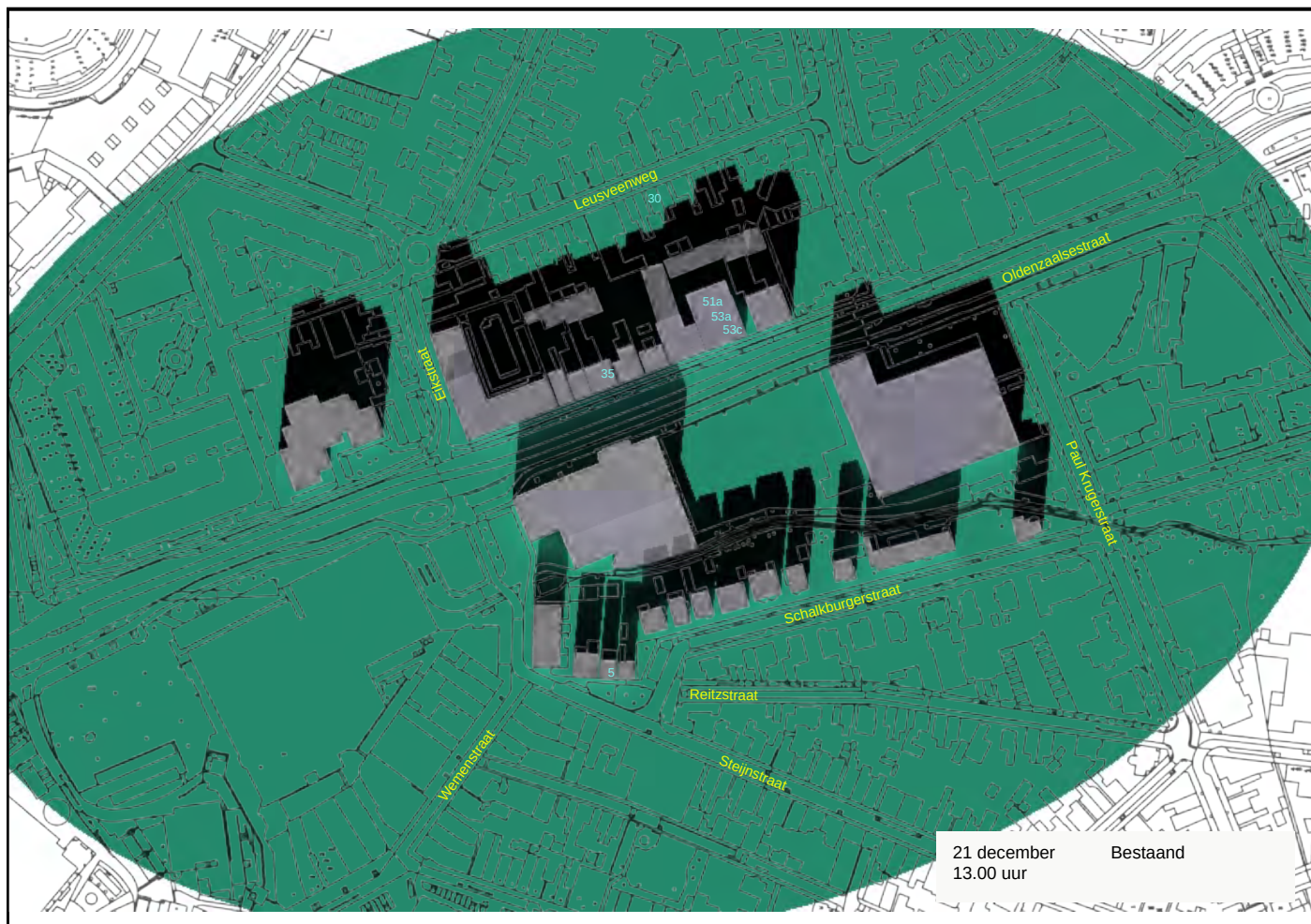


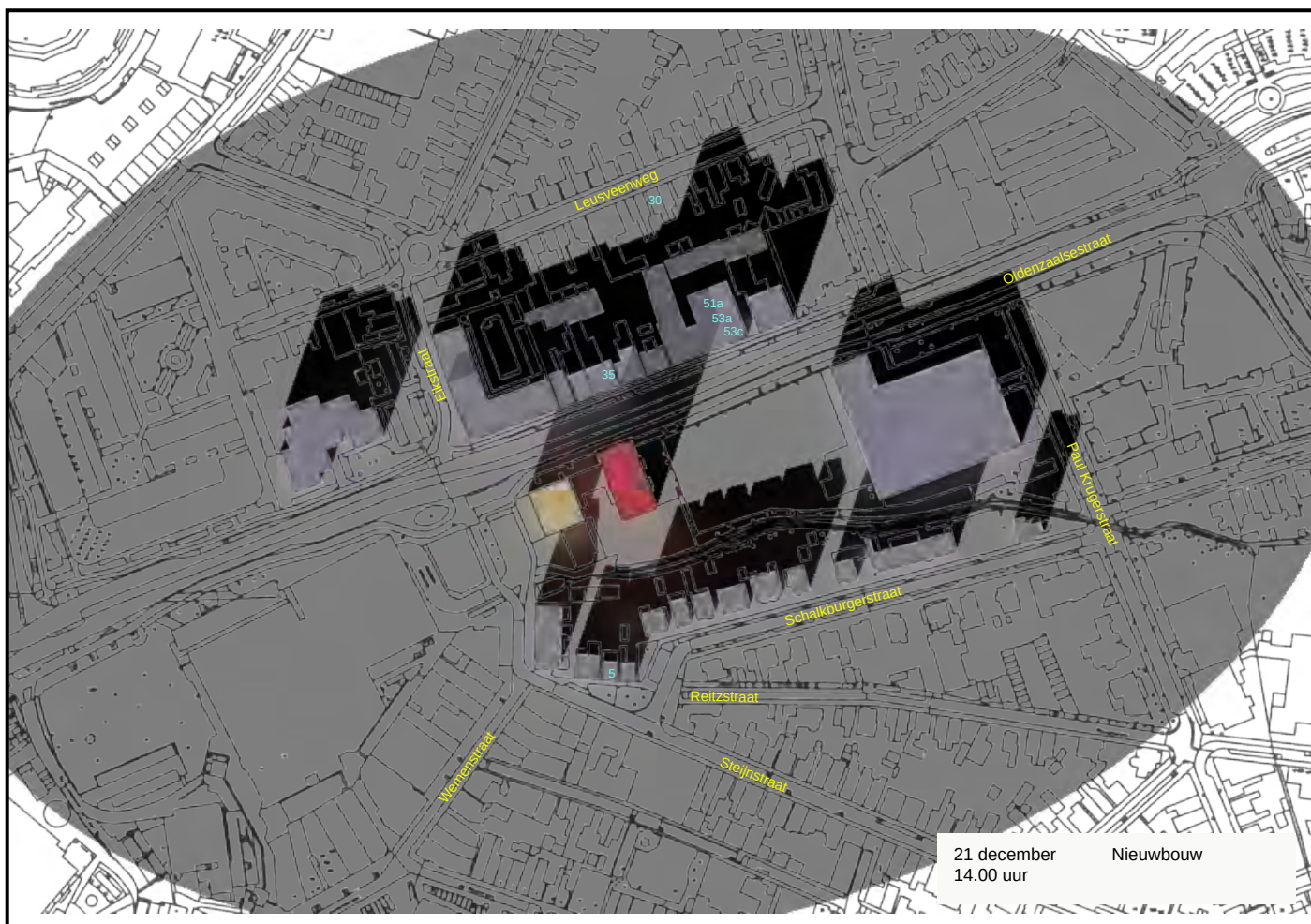
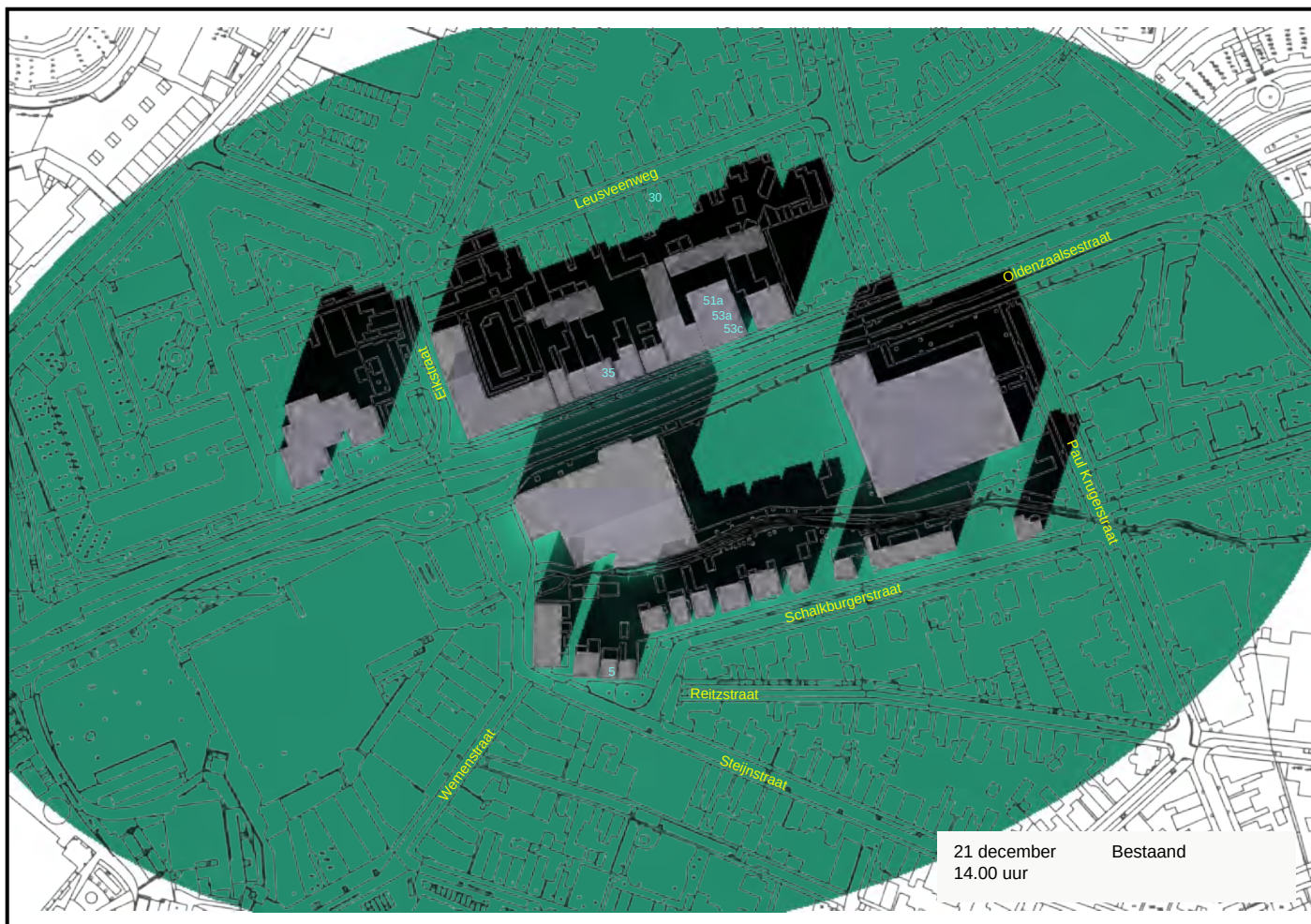


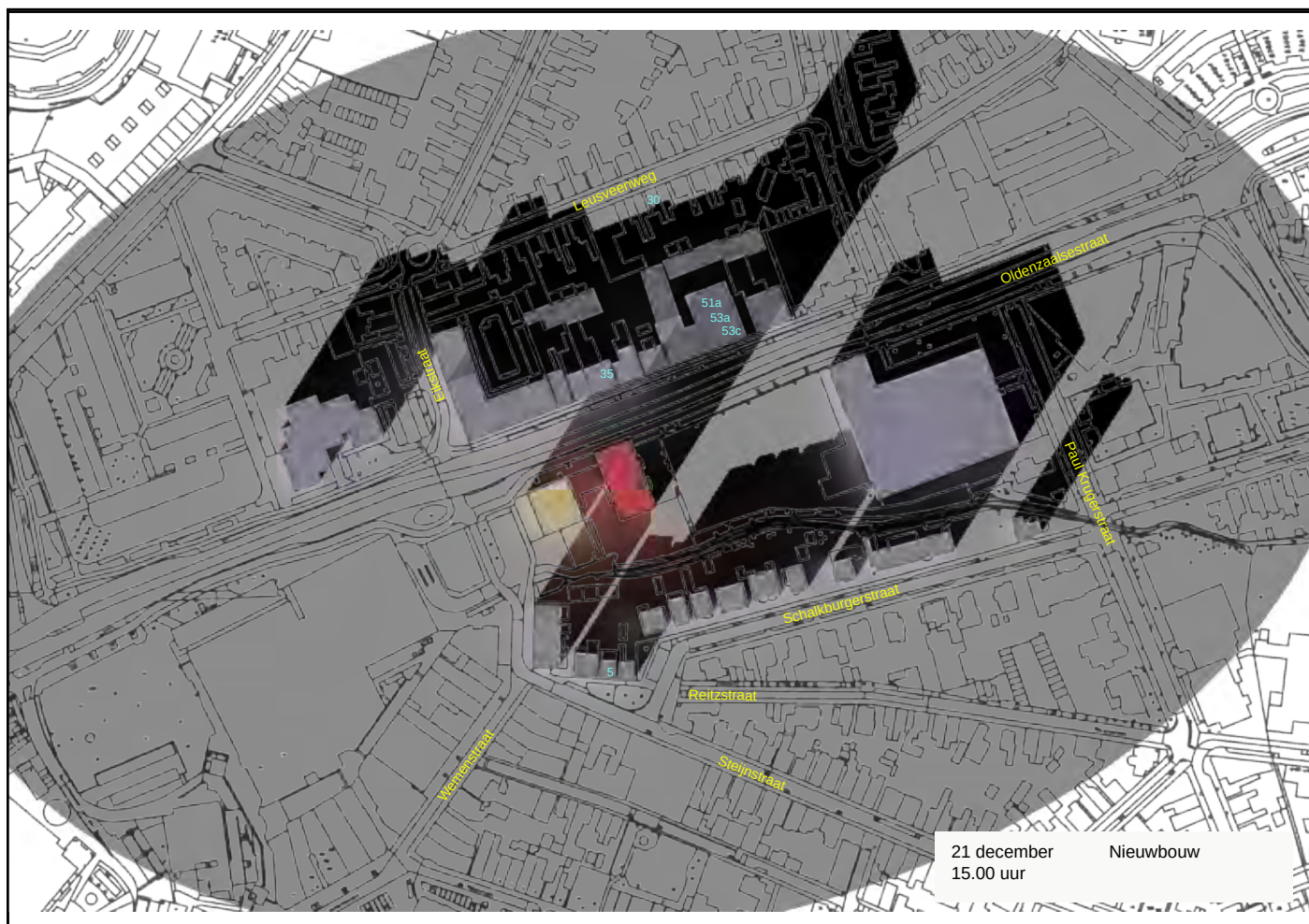
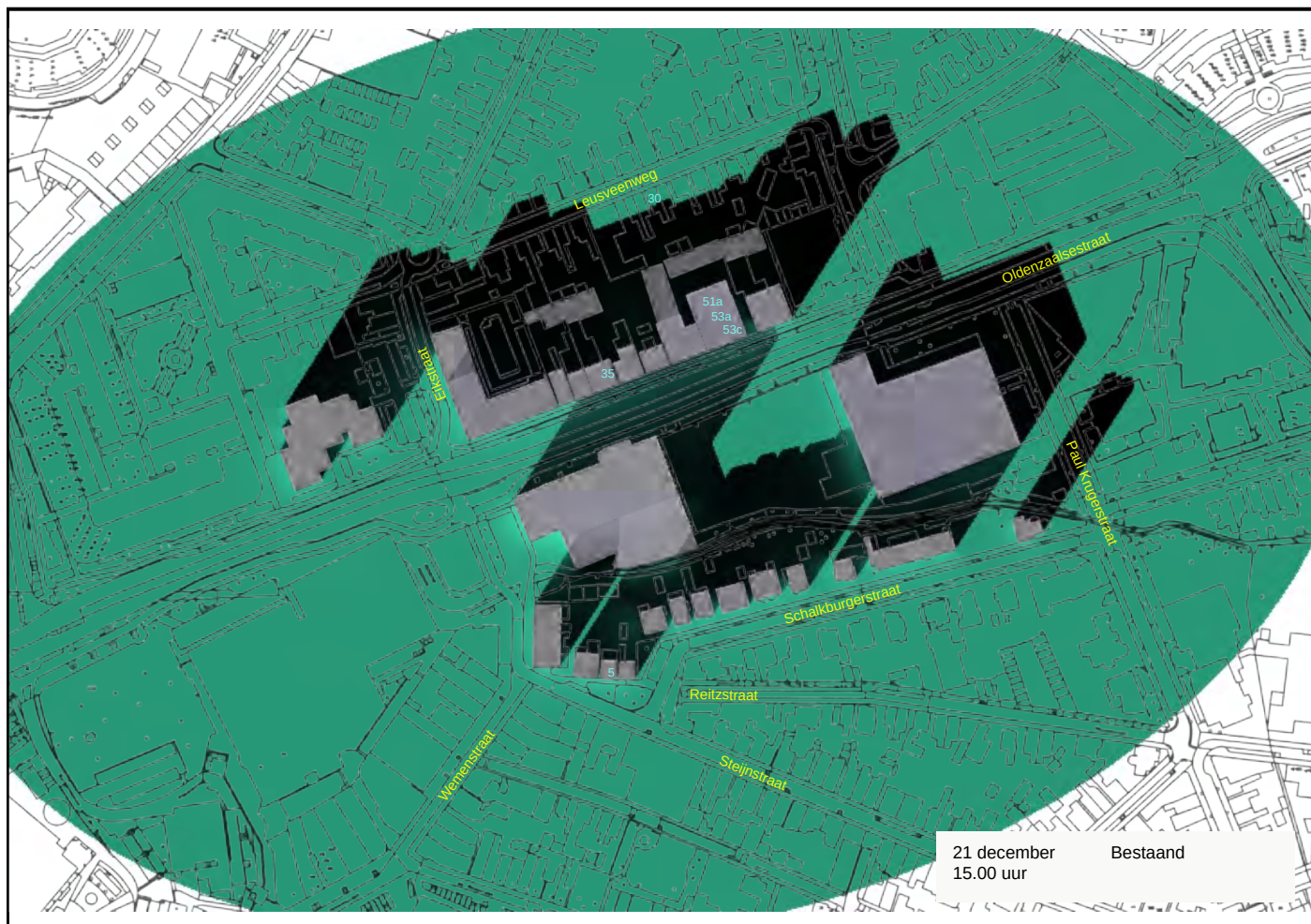


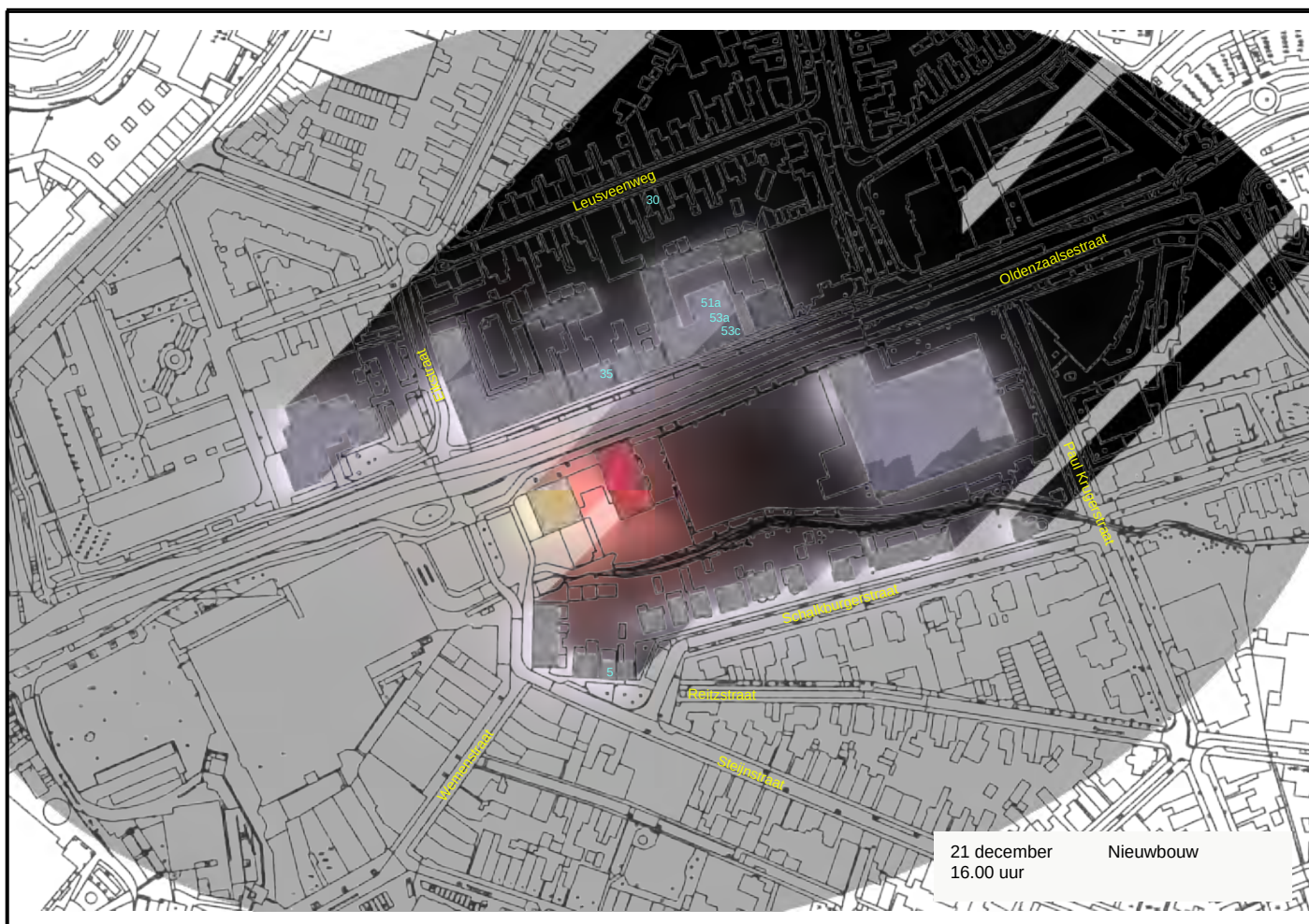
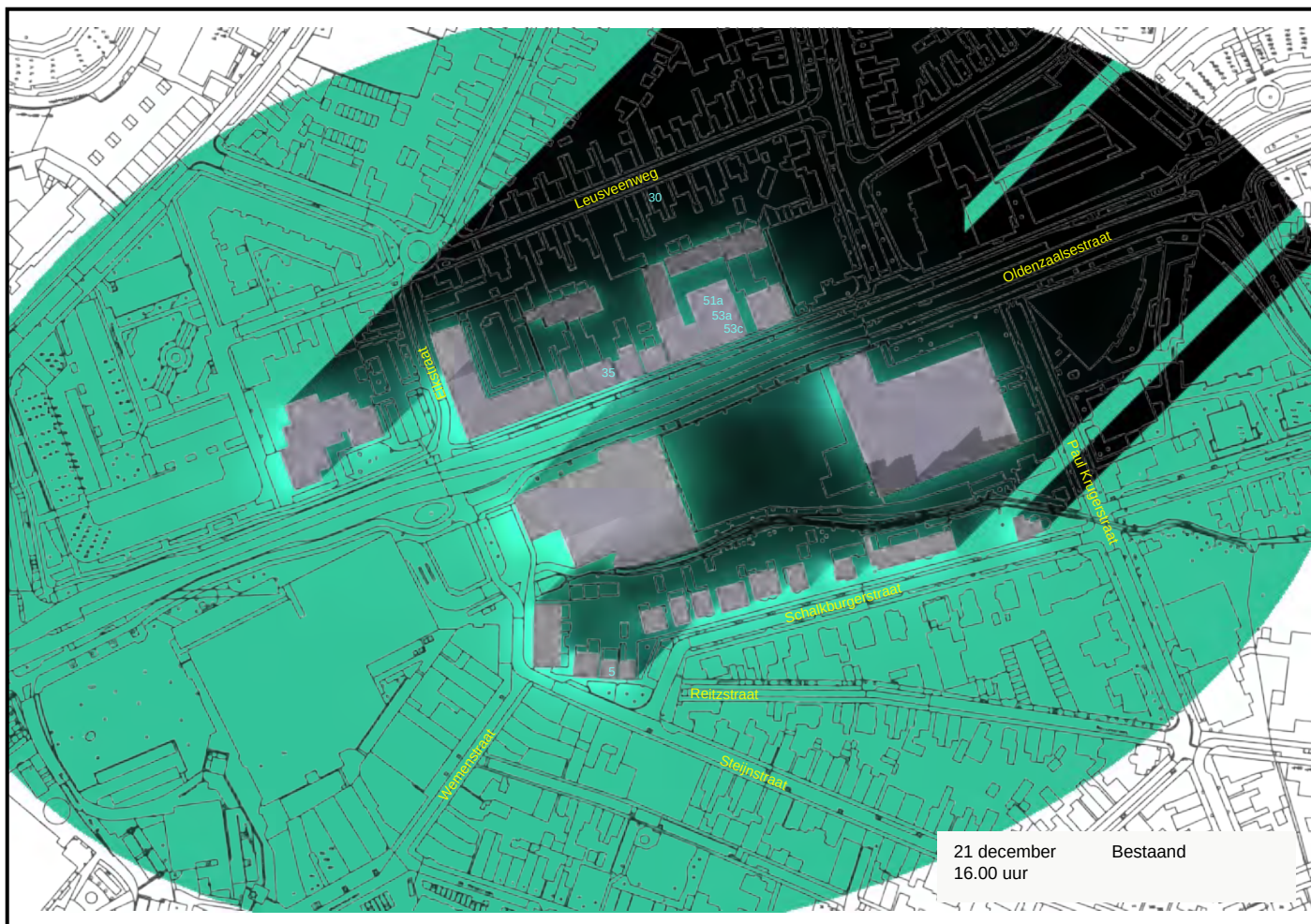




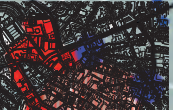








Bijlage 5: Uitsnede kaart Nota Hoogbouw



ONTVANGEN 15 NOV 2017

ONTVANGEN 15 NOV. 2017

**Bijlage 6: Reactie Regioarcheoloog van
Het Oversticht**



S046024

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO

Zwolle, 14 november 2017

Ons Kenmerk: 130.17

Uw Kenmerk: 2137440

Betreft: Reactie op zienswijze Archeologie: BP Centrum 2013, Badhuis

Geacht college,

Op het ontwerp Bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis (NL.IMRO.0164.BP0105-0201) zijn meerdere zienswijzen binnen gekomen, waaronder enkele op het gebied van archeologie. Aan de regio-archeoloog is, als inhoudelijk deskundige, gevraagd reactie te geven op deze zienswijzen.

Hieronder treft u zijn reactie aan:

INGEBRACHTE ZIENSWIJZE:

26. De onderbouwing waarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is zoals is vereist op basis van het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013", is volgens appellanten te summier om tot de conclusie te komen dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De uitspraak dat er geen verwachting is dat binnen de attentiekring daarvan eventuele voorgangers aanwezig kunnen zijn van de joodse begraafplaats wordt niet onderbouwd. Voor het overige heeft geen onderzoek plaats gevonden naar archeologische waarden.

REACTIE REGIO-ARCHEOLOOG:

De exacte locatie van de joodse begraafplaats is bekend, deze is gelegen aan de Dennenbosweg en is ruim 200 jaar geleden in gebruik genomen. Tot halverwege de 18e eeuw werd er door de Israelitische gemeente begraven bij het buurtschap Buren in Borne. Eind 18e eeuw heeft de Israëlitische gemeente in Hengelo een verzoek ingediend om een stuk grond aan 'De Dennebosch' in gebruik te nemen als begraafplaats. De begraafplaats ligt nog steeds op dezelfde locatie – zie ook Afbeelding 15. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huidige locatie de oorspronkelijke locatie van de begraafplaats is en er geen voorgangers zullen zijn. Deze onderbouwing zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABQ0184885671

INGEBRACHTE ZIENSWIJZE:

27. Daarnaast is de dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied - zoals die in het geldende bestemmingplan "Centrum 2013" geldt op de projectlocatie - zonder nadere motivering geschrapt. Het gaat om de dubbelbestemmingen "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)" en "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom)". Deze dienen te worden behouden en overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Temeer daar in de toelichting letterlijk wordt gesteld dat als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, de initiatiefnemer dan verplicht kan worden hiermee rekening te houden. Het is appellanten niet duidelijk hoe de (of een toekomstige) initiatiefnemer hier rekening mee kan houden als ter plaatse geen dubbelbestemming (meer) geldt.

REACTIE REGIO-ARCHEOLOOG:

De dubbelbestemmingen zijn niet zonder motivering geschrapt, zie paragraaf 5.3.2. In de ruimtelijke onderbouwing van de archeologische verwachtingswaarde voor dit plangebied is specifiek naar de locatie van het Badhuis gekeken. Op basis van bestudering van historische bronnen is vastgesteld dat het plangebied aan de noordzijde van het beekdal van de Drienerbeek ligt. Het woord **niet** dient in de eerste regel van de vierde alinea van par 5.3.2 te worden verwijderd. Zoals in de tekst wordt uitgelegd was hier in het beekdal sprake van grasland en daarmee een meer nattere bodem. Vanuit archeologisch onderzoek is gebleken dat dergelijke natte bodems slechte omstandigheden boden voor menselijke bewoningsactiviteiten. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen laag is en hiermee de kans op het aantreffen van sporen en resten van nederzettingen, grafvelden of agrarische structuren eveneens laag is. Vanuit de lage trefkans geldt daarom specifiek voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de voor het plangebied opgestelde lage archeologische verwachtingswaarde hoeft er geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie te worden overgenomen. Tot slot geldt te allen tijde de Erfgoedwet, artikel 5.10. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen moeten deze worden gemeld bij de Minister. Dit kan ook bij de gemeente Hengelo of de regio-archeoloog.

Uit het bovenstaande reacties wordt door de regioarcheoloog geconcludeerd dat de archeologische verwachting in het ontwerp-bestemmingsplan voldoende is onderbouwd. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



drs. A. Vissinga,
regio-archeoloog

Bijlage 7:

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis

Deze staat van wijzigingen bevat de aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen van 5 juli 2017 t/m 15 juli 2017. De wijzigingen zijn onderverdeeld in wijzigingen van de regels en de toelichting. De aanpassingen zijn integraal opgenomen in het bestemmingsplan.

Toelichting:

Ruimtelijke karakteristiek

Paragraaf 2.2 is de laatste alinea toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Verkeer en infrastructuur

Paragraaf 3.3.2. enkele wijzigingen en toevoegingen (onder tabel) naar aanleiding van zienswijzen.

Paragraaf 3.3.4 laatste alinea is ambtshalve toegevoegd.

Groen

Paragraaf 3.6. laatste zin is ambtshalve toegevoegd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Paragraaf 4.1.1.1.: Enkele tekstuele aanpassingen naar aanleiding van een wetswijziging per 1 juli 2017.

De paragrafen Regionaal woningbouwprogramma 2017, kwaliteit, kwantiteit en Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en leegstand zijn toegevoegd. Dit betreffen ambtshalve wijzigingen en aanvullingen naar aanleiding van nieuw vastgestelde regionale afspraken en naar aanleiding van zienswijzen.

Provinciaal en regionaal beleid

Paragraaf 4.2 is ambtshalve aangepast naar het nieuw geldende provinciale beleid.

Omgevingsverordening

Paragraaf 4.2.3.2. is gewijzigd. Verwijzing naar paragraaf 4.1.1.1 is toegevoegd.

Woonvisie Hengelo 2016-2026

Paragraaf 4.3.2. enkele tekstuele wijzigingen. Laatste alinea is toegevoegd.

Groenplan Hengelo 2015

Paragraaf 4.3.4. laatste alinea is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022

Paragraaf 4.3.5. is gewijzigd omdat er nieuw beleid is vastgesteld.

Welstandsnota

Paragraaf 4.3.10 alinea is toegevoegd. Ook is bijlage 3 toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Water

Paragraaf 5.1.2. ambtshalve enkele tekstuele toevoegingen en er zijn twee afbeeldingen toegevoegd.

Flora en Fauna

Paragraaf 5.2 enkele tekstuele toevoegingen naar aanleiding van zienswijzen.

Archeologie en cultuurhistorie

Toegevoegd in paragraaf 5.3.1.: ambtshalve “mede door de regio-archeoloog van het Oversticht,” is toegevoegd.

ambtshalve is het woord ‘niet’ is in de eerste regel van de vierde alinea van paragraaf 5.3.2 verwijderd.

Paragraaf 5.3.5.3.toelichting redengevende omschrijving toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Paragraaf 5.3.5.4 verwijzing naar samenvattend monumentenadvies is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Milieu

Paragraaf 5.4.1.1 is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de milieuaspectenstudie (deze is mede naar aanleiding van zienswijzen aangepast).

Paragraaf 5.4.5. het onderwerp stikstofdepositie is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Paragraaf 5.4.11 ‘schaduwhinder’ is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen.

Paragrafen 5.4.9.1, 5.4.9.2 en 5.4.9.3. zijn naar aanleiding van zienswijzen voorzien van een nieuwe tekst in één paragraaf (5.4.9) (MER).

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 3; aanvullend advies stadsbouwmeester is toegevoegd.

Bijlage 14; samenvattend monumenten advies is toegevoegd.

Milieuaspectenstudie behorende bij de toelichting is gewijzigd in de volgende paragrafen:

- Paragraaf 1.2 is aangevuld./gewijzigd.
- Hoofdstuk 2 bedrijven en milieuzonering is aangevuld/gewijzigd.
- Hoofdstuk 4 luchtkwaliteit en stikstofdepositie is aangevuld.
- Hoofdstuk 9 is gewijzigd.

Bijlage 11; Emissieberekening Badhuis en Ariensschool is toegevoegd.

De naam van bijlage 10; is gewijzigd van Aeriusberekening naar Emissieberekening Badhuis.

Bijlage 16; mail provincie is toegevoegd.

Bijlage 17; schaduwberekening is toegevoegd.

Bijlage 18; informele mer beoordeling is toegevoegd.

Regels:

Artikel 1.4 begripsbepaling beroep- aan – huis is aangepast naar aanleiding van zienswijzen.

De bepaling in artikel 3.2.4 sub b is verwijderd. “kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn” naar aanleiding van zienswijzen.

Artikel 9 sub a en b zijn ambtshalve aangepast.

Artikel 4.3.2 is toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen

Artikel 7.1 sub e is ambtshalve toegevoegd.

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO



Zwolle, 14 november 2017

Ons Kenmerk: 130.17

Uw Kenmerk: 2137440

Betreft: Reactie op zienswijze Archeologie: BP Centrum 2013, Badhuis

Geacht college,

Op het ontwerp Bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis (NL.IMRO.0164.BP0105-0201) zijn meerdere zienswijzen binnen gekomen, waaronder enkele op het gebied van archeologie. Aan de regio-archeoloog is, als inhoudelijk deskundige, gevraagd reactie te geven op deze zienswijzen.

Hieronder treft u zijn reactie aan:

INGEBRACHTE ZIENSWIJZE:

26. De onderbouwing waarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is zoals is vereist op basis van het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013", is volgens appellanten te summier om tot de conclusie te komen dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De uitspraak dat er geen verwachting is dat binnen de attentiecirkel daarvan eventuele voorgangers aanwezig kunnen zijn van de joodse begraafplaats wordt niet onderbouwd. Voor het overige heeft geen onderzoek plaats gevonden naar archeologische waarden.

REACTIE REGIO-ARCHEOLOOG:

De exacte locatie van de joodse begraafplaats is bekend, deze is gelegen aan de Dennenbosweg en is ruim 200 jaar geleden in gebruik genomen. Tot halverwege de 18e eeuw werd er door de Israelitische gemeente begraven bij het buurtschap Buren in Borne. Eind 18e eeuw heeft de Israëlitische gemeente in Hengelo een verzoek ingediend om een stuk grond aan 'De Dennebosch' in gebruik te nemen als begraafplaats. De begraafplaats ligt nog steeds op dezelfde locatie – zie ook Afbeelding 15. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huidige locatie de oorspronkelijke locatie van de begraafplaats is en er geen voorgangers zullen zijn. Deze onderbouwing zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABQ0184885671

INGEBRACHTE ZIENSWIJZE:

27. Daarnaast is de dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied - zoals die in het geldende bestemmingplan "Centrum 2013" geldt op de projectlocatie - zonder nadere motivering geschrapt. Het gaat om de dubbelbestemmingen "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)" en "Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom)". Deze dienen te worden behouden en overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Temeer daar in de toelichting letterlijk wordt gesteld dat als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, de initiatiefnemer dan verplicht kan worden hiermee rekening te houden. Het is appellanten niet duidelijk hoe de (of een toekomstige) initiatiefnemer hier rekening mee kan houden als ter plaatse geen dubbelbestemming (meer) geldt.

REACTIE REGIO-ARCHEOLOOG:

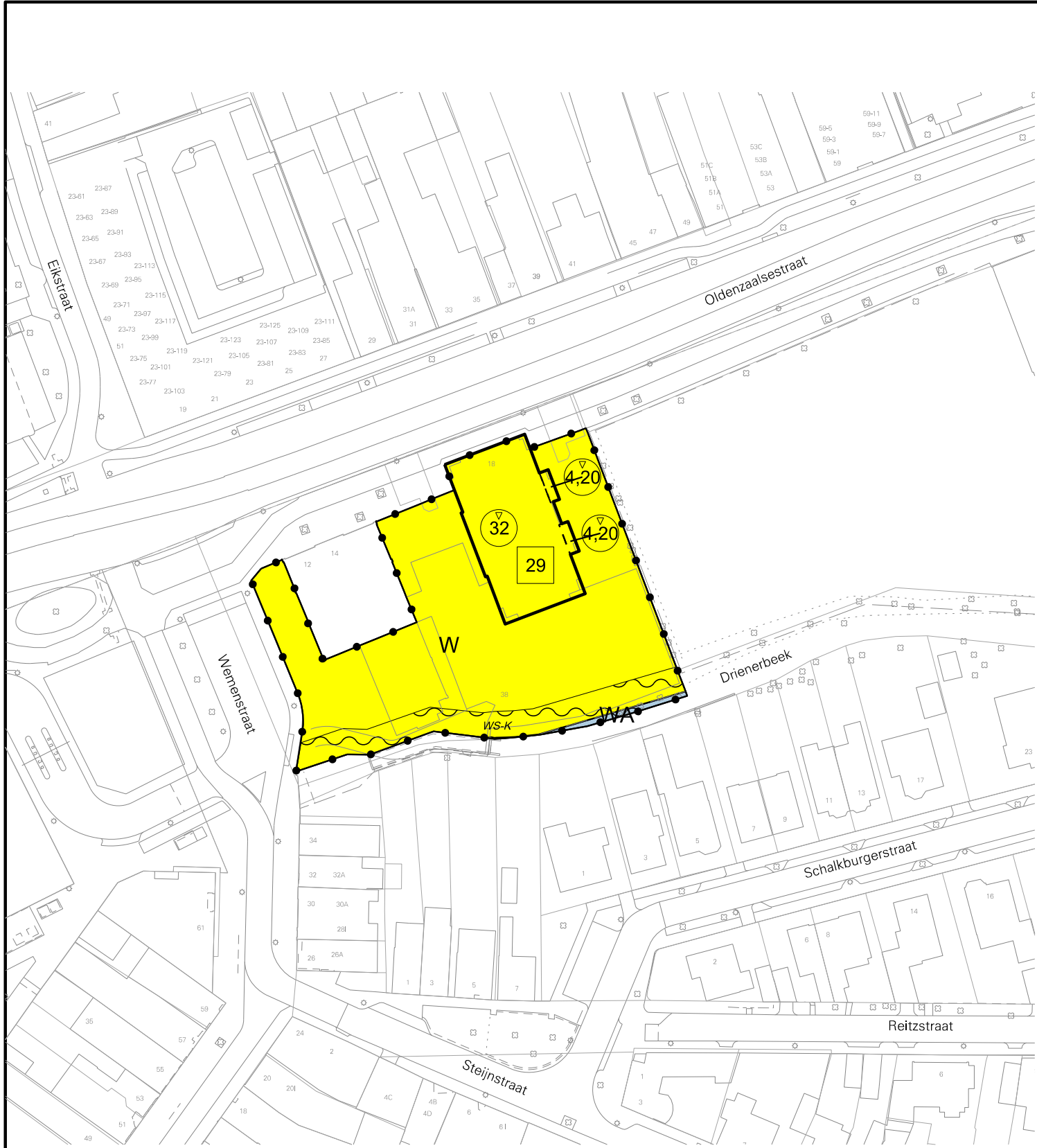
De dubbelbestemmingen zijn niet zonder motivering geschrapt, zie paragraaf 5.3.2. In de ruimtelijke onderbouwing van de archeologische verwachtingswaarde voor dit plangebied is specifiek naar de locatie van het Badhuis gekeken. Op basis van bestudering van historische bronnen is vastgesteld dat het plangebied aan de noordzijde van het beekdal van de Drienerbeek ligt. Het woord **niet** dient in de eerste regel van de vierde alinea van par 5.3.2 te worden verwijderd. Zoals in de tekst wordt uitgelegd was hier in het beekdal sprake van grasland en daarmee een meer nattere bodem. Vanuit archeologisch onderzoek is gebleken dat dergelijke natte bodems slechte omstandigheden boden voor menselijke bewoningsactiviteiten. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen laag is en hiermee de kans op het aantreffen van sporen en resten van nederzettingen, grafvelden of agrarische structuren eveneens laag is. Vanuit de lage trefkans geldt daarom specifiek voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de voor het plangebied opgestelde lage archeologische verwachtingswaarde hoeft er geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie te worden overgenomen. Tot slot geldt te allen tijde de Erfgoedwet, artikel 5.10. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen moeten deze worden gemeld bij de Minister. Dit kan ook bij de gemeente Hengelo of de regio-archeoloog.

Uit het bovenstaande reacties wordt door de regioarcheoloog geconcludeerd dat de archeologische verwachting in het ontwerp-bestemmingsplan voldoende is onderbouwd. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

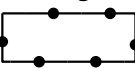
Met vriendelijke groet,



drs. A. Vissinga,
regio-archeoloog



Plangebied

 Centrum 2013, Badhuis

Enkelbestemmingen

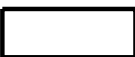
 WA Water

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WS-K Waterstaat - Keur

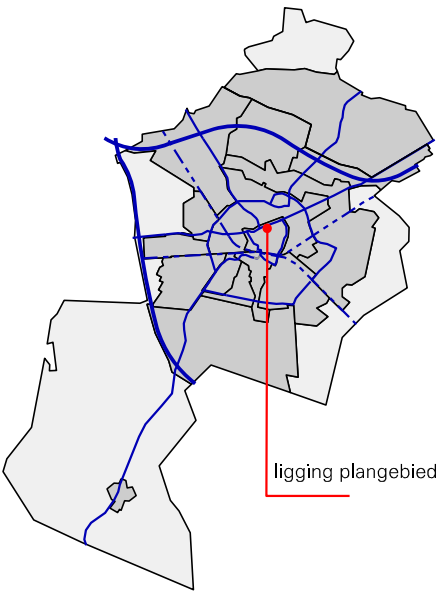
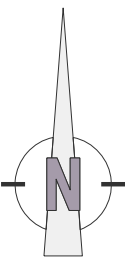
Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 29 maximum aantal wooneenheden

 32 maximum bouwhoogte (m)



ligging plangebied

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Sector
Beleids en Projecten

afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen
Plan

Centrum 2013, Badhuis

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0105-0301

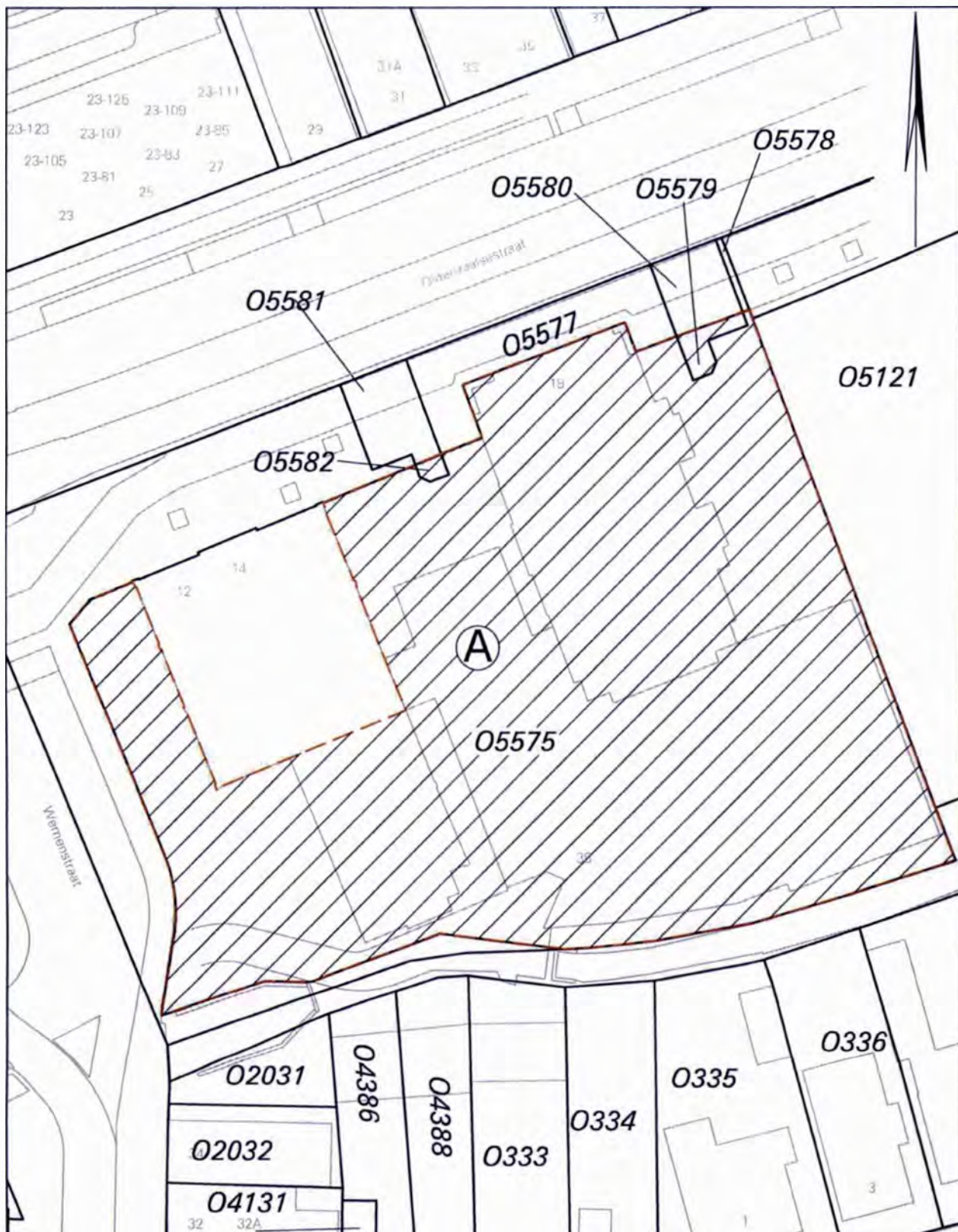
getekend
R. Hofmeijer

datum
11-12-2017

schaal 1:1000

formaat A3

blad nr : -



		kadastrale nummer	opp.	Exploitatiegebied	
				datum	par.
				11-07-2016	T.W.
	kadastrale nummer	opp.			
A	(05575 ged.), 05579 & 05582	2973m ²			
				sectie 0	
				schaal 1 : 500	
Afdeling Geo Informatie				Nr. 8820	

[Handwritten signature]