

Het Hazemeijer complex heeft als onderdeel van Hart van Zuid de laatste jaren een fantastische transformatie ondergaan! De verschillende panden zijn opgeknapt en zijn ingevuld met een mix van bedrijven en horeca gelegenheden. Dit werd gevolgd door het opknappen van het pand waar Oyfo is gevestigd. Sindsdien is er een leuk en bedrijvig terrein ontstaan in het Hart van Zuid. De uitstraling wordt door de mensen die hier op bezoek komen als mooi gezien waarmee de transformatie dus geslaagd lijkt.

De geplande ontwikkeling betreffen 48 'tijdelijke' modulaire woningen aan de voorzijde van het Hazemeijer terrein. Die als 'doorn in het oog' het totale aanzicht van deze geweldige locatie weg nemen.

Een ontwikkeling die totaal geen positieve invloed heeft voor het Hazemeijer terrein. Dit rijmt in de verste verte ook niet met wat de gemeente Hengelo zelf aangeeft en beschrijft via diverse kanalen.

Onderstaand een link naar de plannen van Hart van Zuid met op pagina 107 het Hazemeijer Complex beschreven: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0164.BP0162-0301/b_NL.IMRO.0164.BP0162-0301_tb1.pdf

Letterlijk staat er "De waarde van dit complex aan gebouwen en buitenruimte is uitermate hoog, op alle punten. Het is een fantastische transformatie waar Hengelo trots op mag zijn!"

Waardering Architectonische waarde XX Stedenbouwkundige waarde XX Zeldzaamheid XX Mate van gaafheid/herkenbaarheid XX Relatie met oorspronkelijk gebied en gebruik XX Cultuurhistorische waarde X

Waardering xx zeer waardevol (volledig aanwezig) x waardevol (grotendeels aanwezig)

Hoe hoger de score, hoe zwaarder deze onderdelen mee zullen wegen bij de beoordeling van een bouwaanvraag bij aanpassingen aan het object

Uit 1.2 status karakteristiek

Deze status betekent dat bij het maken van plannen rekening dient te worden gehouden met de karakteristieke waarde van het bouwwerk. Aan bebouwing/objecten die zijn aangemerkt als "Karakteristiek" is een sloop/verwijderingsverbod gekoppeld. Dat wil niet zeggen dat niet meer gesloopt/ verwijderd kan worden. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waaronder met een goedgekeurd (nieuwbouw)plan toch karakteristieke bouw(delen)/ objecten gesloopt, verwijderd of aangepast mogen worden. Daarbij is er onder meer een advies van de Hengelose Erfgoedcommissie en Supervisieteam Hart van Zuid nodig. De gemeente (inclusief genoemde adviescommissies) wordt op die manier gesprekspartner als een eigenaar of ontwikkelaar plannen heeft met een bouwwerk/object met cultuurhistorische waarde. Er wordt gezamenlijk naar een passende oplossing voor behoud en doorontwikkeling van het bouwwerk/object gezocht. Dit betekent niet dat er niets veranderd mag worden aan het karakteristieke bouwwerk/object, of niet gesloopt/ verwijderd mag worden. Behoud van waardevolle gebouwen/objecten kan juist alleen als deze worden gebruikt en een passende functie hebben. Het doel is om het karakter van de plek te koesteren en voor aanpassingen van waardevolle gebouwen/objecten een zorgvuldige afweging te maken. In het ene geval is het letterlijk terug laten komen in de nieuwbouw, in een ander geval kan het gaan om behoud en inpassing van karakteristieke onderdelen. Herbestemming van karakteristieke gebouwen en onderdelen heeft uiteraard de voorkeur. Doel is om het karakter van een plek te koesteren en voor

aanpassing van waardevolle bebouwing/objecten een zorgvuldige afweging te maken. Nieuwe ingrepen kunnen met aandacht voor de geschiedenis en ontwikkeling van de plek worden uitgevoerd (bron: karakteristiek erfgoed hart van zuid)

Dit alles wordt door dit project in één keer teniet gedaan.

De complexen komen aan de openbare weg, aan de Tuindorpstraat, wat betekent dat zicht wordt ontnomen op de karakteristieke fabriekspanden. Ook het zicht op Oyfo, het museum, wordt hierbij ontnomen. Dat doet af aan de directe omgeving. Daarbij hebben wij de volgende vragen:

1. Hoe wordt er in het plan rekening gehouden met de karakteristieke waarden van de Hazemeijer panden, omdat deze duidelijk uit het zicht worden genomen vanuit de openbare weg? Is hierbij advies gevraagd van de Hengelose Erfgoedcommissie en Supervisieteam Hart van Zuid? Mag er überhaupt wel gebouwd worden bij deze karakteristieke gebouwen en op dit karakteristieke terrein of geldt er ook een beschermd status?
2. Is er een afweging van alternatieve locaties buitenom het Hazemeijerterrein geweest, waar het plan geplaatst zou kunnen worden? Dit kan ik nergens vinden en is niet transparant voor ons.
3. De aanvraag voldoet nu niet aan het omgevingsplan, zie onderstaande:

In het omgevingsplan heeft het terrein de bestemming 'Gemengd', maar ontbreekt een bouwvlak. Daarnaast geldt de Parapluherziening Wonen, waardoor het toevoegen van (on)zelfstandige woningen niet is toegestaan. Om toch een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een 'afwijking' van het omgevingsplan nodig. Dit is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) bouwvak niet bepaald in bestemming gemengd zie behandelvoorstel (bron website gemeente)

Waarom kan er nu worden afgeweken van de eerder gemaakte Parapluherziening Wonen, welke onderbouwing is hiervoor?

4. Aan de achterzijde (Emmaweg zijde) van het perceel is ook ruimte, daar zou geen zicht op de monumentale panden worden ontnomen. In hoeverre is dit afgewogen? Zijn er werkelijk live metingen van geluid en trillingen gedaan in een onderzoek of zijn dit aannames vanuit rekenmodulen? Even verderop worden namelijk ook wel appartementen gebouwd in het voormalige UWW gebouw dat naast dezelfde spoorlijn staat

Waarschijnlijk kost het i.v.m. geluidsdempende maatregelen meer om de complexen aan deze achterzijde te plaatsen, maar weegt het financiële belang hier op tegen het algemene culturele belang van Hengelo?

5. Hoe verhoudt zich de geluidshinder van de Tuindorpstraat, de weg, met de te plaatsen 48 woningen? In de zienswijze actieplan geluid 2024-2029 wordt ook de Tuindorpstraat benoemd. Wat inhoudt dat het een hotspot is waarlangs de geluidsbelastingen hoger zijn dan de plandrempel. Zoals in dit actieplan beschreven is zullen er op korte termijn geen aanpassingen plaatsvinden voor de Tuindorpstraat om de geluidsniveaus te verlagen voor de leefomgeving.

Er worden echter 48 prefab woningen aan de Tuindorpstraat geplaatst op een plek waar dus reeds geluidshinder van de straat aanwezig is, zit slechts een groenstrook en stoep tussen (5-

6 meter afstand tot de straat, zie foto punt 8, achter groenstrook staan de woningen straks). In hoeverre is hier onderzoek naar gedaan? Wordt er rekening gehouden met deze bestaande geluidshinder voor deze nieuwe 48 woningen, die al minder bestemd zijn tegen trillingen en geluid dan een stenen woonhuis? Het plaatsen van de woningen aan de Tuindorpstraat kant lijkt mij daarom minder geschikt. Wij ervaren deze geluidshinder van de straat en verkeer in ons eigen huis namelijk al, Tuindorpstraat 118 A recht tegenover de te bouwen woningen.

Wat is het effect van de geluidswaarneemings van de straat door de bouw van de nieuwe woningen voor onze huizen? Is hier onderzoek naar gedaan? Uit de eerdere onderzoeken blijkt dat de geluidshinder nu al te hoog is nu, dit zal dan mogelijk toenemen. En de Tuindorpstraat zal niet binnenkort worden aangepast volgens het bovengenoemde actieplan.

6. De bouwhoogte van de te plaatsen woningen bedraagt meer dan 9 meter, dit vinden wij erg hoog tegenover onze huizen. Inkijk in onze huizen is hierdoor meer waardoor onze privacy nog meer wordt geschaad. Bestaat er ook een mogelijkheid om bijvoorbeeld net als de Padangstraat 2 woonlagen te plaatsen ipv 3?
De nieuwe appartementen die een paar jaar geleden aan de Tuindorpstraat 118 t/m 120 zijn gekomen zijn ook 2 woonlagen, de verhouding zou dan beter zijn ook ten opzichte van onze woningen en de bestaande appartementen.
7. De aanvraag van de omgevingsvergunning is voor 48 woningen aan de Tuindorpstraat met een tijdelijke termijn van 10 jaar. Woningnood zal mogelijk blijven bestaan. Is de werkelijke termijn 10 jaar en worden de woningen dan weggehaald, welke zekerheid krijgen wij hierin?
8. Welke schade beperkende maatregelen (voor de huizen Tuindorpstraat 118 At/m F) worden er genomen voor aanvang van de bouw? Te denken aan bijvoorbeeld foto/filmopnames van onze huizen, binnen en buiten voordat de fundering wordt gelegd. Hoe zal de fundering zijn? Elders in Hengelo, Padangstraat is dit te laat gebeurd waardoor de schade die er is ontstaan achteraf moeilijker is te bewijzen. Zij hebben scheuren in muren die zijn ontstaan door de bouw, met name bij het heien. Wij zouden graag zien dat er alles aan wordt gedaan om schade van onze huizen te voorkomen.
9. Parkeeroverlast
Parkeren is een groot probleem in Hart van Zuid, zie parkeerregeling schil Hart van Zuid (zaaknummer 3708215, brief 15 februari 2024).
Citaat: De raad heeft op 13 februari een principebesluit genomen over een parkeerregeling hier. Daarbij heeft de raad besloten om parkeerregulering in Hart van Zuid en in de schil van ca 300m daaromheen in te voeren. Doel is voorkomen dat de parkeerdruk in het gebied rondom Hart van Zuid toeneemt. Invoeren betaald parkeren in de woonwijken, blauwe zone voort te zetten in winkelgebied. Bewoners en ondernemers kunnen met een parkeervergunning parkeren in de straat/woonwijk.

De Tuindorpstraat valt onder deze regeling. Het parkeerterrein staat vaak vol, zie recente foto van 30 mei 2024. Er staat vaak ook een bus geparkeerd welke mensen naar Oyfo brengt/haalt. Deze parkeert dan aan de zijkant. In het weekend staat er met regelmaat een vrachtwagen. Op de huidige parkeerplaats worden de huizen gebouwd en de parkeerplaats hier verdwijnt dus daardoor.

Mijn inziens is het een vreemde stap om dan juist een parkeerterrein in Hart van Zuid op te gaan heffen. Hoe past deze stap in de parkeerregeling Hart van Zuid? Wat zijn de gevolgen voor de parkeerdruk in de buurt (Tuindorpstraat en Bloemenbuurt) en rondom het Hazemeijer terrein, is dit ook meegenomen in de plannen? Wat wordt hier aangedaan?

In het gepresenteerde plan bij de inloopbijeenkomst op 5 maart jl. werd aangegeven dat de groenstrook naast het parkeerterrein opgeofferd wordt voor nieuwe parkeerplaatsen, hier is echter veel minder ruimte dan de huidige parkeerplaats, die dus al overvol is. Ik kan dit in de huidige aanvraag nergens terugvinden hoe deze invulling wordt. Kunt u hier nadere informatie over geven?

Wordt het parkeren voor vergunninghouders vervroegd ingevoerd om overlast te voorkomen en parkeermogelijkheid voor de bewoners Tuindorpstraat 118 A t/m F te behouden?



10. Waterberging.

Het is altijd al een groot probleem met water in de tunneltjes aan de Tuindorpstraat. Straks is er nog meer bebouwing en hoe wordt de waterafvoer/berging geregeld? Is er onder de parkeerplaats iets van een waterberging geregeld met rioolvervanging Tuindorpstraat jaren geleden? Waar blijft dat straks?

11. Er wordt in het plan en de aanvraag met veel dingen rekening gehouden. Wat ik mis is het stukje rekening houden met de direct omwonenden. Ik heb een koopwoning recht tegenover de te bouwen huizen. Wat gaat deze bouw betekenen voor de waarde van mijn huis? Heb ik daardoor straks te maken met een waardevermindering van mijn woning? Nu heb ik vrij uitzicht op prachtige karakteristieke panden, straks kijk ik tegen een woonblok aan van 9 meter hoogte, waar bovendien zo'n 100 mensen gaan wonen of meer. Wat doet dit met mijn woongenot? Is hier ook aan gedacht? Welke compensatie is hiervoor?

12. Email op 29 april naar alle politieke partijen is gestuurd in Hengelo namens de buurt bewoners Tuindorpstraat A t/m F

Wij danken de PVDA voor hun reactie hierop en ook de inspanningen en reactie van Burger belangen op onze email. We betreuren het dat we van de overige politieke partijen helaas geen reactie mochten ontvangen.

Jeroen en Brenda de Vries-Schuijl

Beste Raadsleden,

Hierbij wil ik kort en krachtig mijn zienswijze/bezwaren kenbaar maken tegen het voornemen om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van 48 tijdelijke woningen op het Hazemeijerterrein.

Op basis van de resultaten van de beschikbare, slecht onderbouwde, onderzoeken en de eisen die gesteld worden aan het evenwichtig toedelen van functies in de nieuwe omgevingswet ben ik van mening dat u (zeker op dit moment) geen positief standpunt kunt innemen inzake de te verlenen omgevingsvergunning, omdat niet alle belangen evenwichtig zijn afgewogen en voldoende zijn bekeken.

Hieronder kort opgesomd een onderbouwing:

- Er is op geen enkele manier rekening gehouden met de cultuurhistorische/monumentale betekenis van de plek met haar gebouwen.
- In de onderzoeken behorende bij de vergunning wordt geen rekening gehouden met de maximaal mogelijke (conform bestemmingsplan/omgevingsplan op basis van bouwvlakken en bouwhoogtes) ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein. Dit zou wel moeten bijvoorbeeld bij het geluidsonderzoek en parkeeronderzoek. Hierdoor is een goede afweging niet mogelijk.
- Niet alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd om uw definitieve standpunt te bepalen, zo ontbreken onder andere de belangrijke onderzoeken naar (externe) veiligheid, bedrijven en milieuzonering, bodem/asbest en de MER beoordeling.
- De verkeersafwikkeling van de verschillende functies op het terrein is onvoldoende bekeken
- Deze ontwikkeling is in strijd met uw eigen omgevingsvisie uit 2022 voor de Binnenstad, stationsomgeving en Hart van Zuid. Het toevoegen van wonen (een geluidsgevoelige functie) staat op gespannen voet met de gewenste ontwikkelingsrichting, zoals die beschreven is en maakt in de toekomst gewenste ontwikkelingen onmogelijk of zeer lastig.

Los van deze inhoudelijke bezwaren nog stof tot nadenken:

- Waarom werkt een ontwikkelaar mee aan de realisatie van deze tijdelijke woningen, terwijl dit de toekomstige ontwikkeling en mogelijkheden van zijn terrein beperkt?
- Wat is de betekenis van participatie als de klankbordgroep niet eens geïnformeerd wordt over de start van de procedure of besluitvorming in de raad?
- Waarom staan deze woningen al zo lang in de opslag en willen veel gemeentes deze woningen niet plaatsen?
- Waarom investeert de gemeente/ontwikkelaar zoveel geld op deze locatie om die investering vervolgens door deze tijdelijke ontwikkeling grotendeels teniet te doen?



De te realiseren flexwoningen (foto uit
delft) De potentiële bouwlocatie