

**ZIENSWIJZENVERSLAG**  
**Bestemmingsplan “Twekkelerveld 2005, Olieslagweg 1”**

d.d. Mei 2011

Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005, Olieslagweg 1" (BWT 20101753).

Het bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005, Olieslagweg 1" voorziet in de realisatie van een drietal woningen op een perceel grond op de hoek van de Hengelosestraat en de Olieslagweg in de wijk Twekkelerveld. Het gaat hierbij om een vrijstaande woning op de hoek van de Hengelosestraat en de Olieslagweg en een blok van twee half vrijstaande woningen in aansluiting op bestaande bebouwing aan de Olieslagweg.

Het bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005, Olieslagweg 1" heeft van 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011 als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende de termijn van de ter visie legging van dit bestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. appellant 1.
2. appelanten 2.
3. appelante 3.

**1. Appellant 1.**

In zijn zienswijze maakt appellant o.a. bezwaar tegen het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1". Zo wordt door hem gevreesd voor o.a.:

1. Een verdere verstening van de omgeving en daardoor een belemmering van het wijdse uitzicht alsmede een aantasting van de privacy en een toename van lawaaioverlast van eventueel toekomstige bewoners van de geplande woningen;
2. het mogelijk verdwijnen van een aantal vogelsoorten en vleermuizen a.g.v. de geplande nieuwbouw;
3. waardevermindering van het eigendom van de indiener van de zienswijze.
4. daarnaast wordt in betreffende zienswijze de vraag gesteld of de bestaande drie parkeerplaatsen langs de Olieslagweg door de beoogde nieuwbouwplannen gehandhaafd blijven en wordt verzocht de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken van 4,50 meter te verlagen naar 2 meter.

**Antwoord gemeente:**

1. Er is inderdaad sprake van een 'verstening' op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat. In plaats van 1 woning op dit perceel maakt dit bestemmingsplan het mogelijk dat hier eventueel in totaal drie woningen kunnen worden gebouwd. Op een perceel ter grootte van ca. 1270 m<sup>2</sup> in een stedelijke omgeving zijn deze plannen echter niet onredelijk te noemen. Bij de situering van de nieuw te bouwen woningen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met de bestaande bebouwde omgeving en is het bouwplan zo goed mogelijk, en ons inziens op alleszins acceptabele wijze, ingepast. Wij zijn van mening dat ruimtelijk gezien de voorgestane ontwikkelingen op deze locatie als positief kan worden beschouwd. Door de geplande nieuwbouw op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat wordt het gebied, door een bij de omgeving passende 'korrel' verdicht en sluit hiermee goed aan bij de doelstelling om binnen de bestaande stad nieuwbouw te realiseren. Eventuele of veronderstelde geluidsoverlast van toekomstige bewoners is een aspect die niet middels een bestemmingsplan kan worden afgedwongen. Dit aspect wordt bij de beantwoording van deze zienswijze dan ook buiten beschouwing gelaten.
2. Ten behoeve van de geplande nieuwbouw op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat is, als onderdeel van het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1" op voorhand een Flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 van de toelichting). Uit dit onderzoek is gebleken dat op betreffende locatie geen sporen zijn gevonden van de aanwezigheid van zoogdieren, waaronder die van vleermuizen. Wel is geconstateerd dat op de onderzoekslocatie de bomen, struiken en nestkasten in het broedseizoen een geschikte broedplaats vormen voor vogels zoals de Merel, Houtduif, Ekster en mezen. Jaarronde beschermde nesten of mogelijke broedplaatsen van de betreffende soorten zijn echter niet aangetroffen.
3. Indien de indiener van de ingediende zienswijze van mening is dat hij als gevolg van het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1" schade leidt, bestaat voor reclamant de mogelijkheid om met toepassing van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.
4. Met de exploitant van het plangebied op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin de verplichting is opgenomen dat bij het gereedkomen van de woningen

gelijktijdig drie parkeerplaatsen in het plangebied dienen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden (artikel 5 van de exploitatieovereenkomst). Het opheffen van de huidige drie parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Olieslagweg is op dit moment echter niet aan de orde.

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en andersoortige bouwwerken met een dak. Onder bouwhoogte wordt hier verstaan de nokhoogte (hoogste punt) van een bouwwerk. In dit bestemmingsplan is de maximale bebouwingshoogte van 4,50 afgeleid van de bouwschetsen. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is deze maatvoering ons inziens alleszins aanvaardbaar en is het stellen van een maximale bebouwingshoogte van 2 meter, zoals reclamant voorstelt, niet reëel te noemen. Ook in het licht van nieuwe regelgeving, waarbij in bepaalde gevallen voor bijbehorende bouwwerken tot een maximale bebouwingshoogte van 4 meter als een vergunningvrij bouwwerk wordt aangemerkt en waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, is een dergelijke eis niet reëel te noemen. Tenslotte voldoet een maximale bebouwingshoogte van 2 meter voor bijbehorende bouwwerken niet aan de minimale eisen zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

## 2. Appellanten 2

1. Appellanten merken op dat de welstandscategorie "Dorpse linten" niet voor het gehele perceel op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat geldt zoals de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Twekkelveld, Olieslagweg 1" doet vermoeden.
2. Appellanten merken op dat in de toelichting (paragraaf 4.1) sprake is van twee kavels ter grootte van 350 m<sup>2</sup> voor de twee halfvrijstaande woningen. Volgens appellant zijn de percelen echter kleiner (smaller) en kunnen volgens hen de geplande woningen op basis van de in de toelichting opgenomen schetsen (blz. 23) niet worden gerealiseerd. Ook wordt volgens hen de "luxe uitstraling" en het "krachtige ritme" van de bestaande bebouwing aan deze zijde van de Olieslagweg doorbroken.
3. Appellanten stellen dat in het akoestisch onderzoek (bijlage 3 van de toelichting) een garage aan de zuidzijde van de meest zuidelijk gelegen woning over de perceelsgrens is geprojecteerd. Reclamanten maken bezwaar tegen het bouwplan indien de bouwgrenzen van de meest zuidelijk gelegen woning, dan wel bijbehorende garage/carport op of over de perceelsgrenzen worden gesitueerd.
4. Appellanten maken in hun zienswijze melding dat het wenselijk is de parkeerstroken aan de oostzijde van de Olieslagweg, ter hoogte van de geplande nieuwbouw te behouden en dat voor de nieuw te bouwen woningen parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren.

### Antwoord Gemeente:

1. Appellanten hebben gelijk dat voor slechts een gedeelte van het perceel op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat de welstandscategorie "Dorpse linten" geldt. Het is niet mogelijk en ligt ook niet in de bedoeling om middels dit bestemmingsplan de welstandscategorie "Dorpse linten" voor het gehele perceel te laten gelden. De toelichting zal in paragraaf 4.3 worden aangevuld met de welstandscategorie "Erkerwijken" voor het zuidelijk deel van het perceel op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat.
2. Hier dient vermeld te worden dat een toelichting behorende bij een bestemmingsplan wettelijk gezien onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan maar strikt genomen, in tegenstelling tot de verbeelding (plankaart) en de regels, niet bindend is.

In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt in hoofdlijnen het plan beschreven zoals die voor genoemde locatie op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat mogelijk en gewenst is. Appellanten hebben overigens strikt genomen gelijk dat de uiteindelijke kavelgroottes voor de halfvrijstaande woningen kleiner (smaller) zullen zijn dan de globaal aangegeven oppervlaktes van 350 m<sup>2</sup> in de toelichting. Dit wil echter niet zeggen dat de geplande halfvrijstaande woningen niet gebouwd kunnen worden. Met een gezamenlijke voorgevelbreedte van 13 meter voor de halfvrijstaande woningen, gelegen op twee percelen met een gezamenlijke breedte van ruim 20 meter, is de realisatie van genoemde woningen met deze afmetingen alleszins mogelijk.

Ook wordt ons inziens het straatbeeld door de situering van de nieuwbouw niet verstoord omdat nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Olieslagweg. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt kan deze keuze als verantwoord worden beschouwd. De toelichting zal in hoofdstuk 4 voor wat betreft de kavelgroottes tekstueel worden aangepast.

3. De garage bij de in het plangebied meest zuidelijk gesitueerde woning zal de perceelsgrens niet overschrijden. De in het akoestisch onderzoek opgenomen situatieschets kan overigens wel die indruk wekken. In deze situatieschets

dienen de lichtgrijze stippellijnen als perceelsgrenzen te worden gelezen. Daaruit blijkt dat de geplande nieuwbouw de bestaande perceelsgrenzen niet overschrijdt. Het bouwen van garages (of andere bijgebouwen) op de erfrens is echter niet ongebruikelijk en is zelfs bij vergunningvrij bouwen in veel gevallen toelaatbaar. De bebouwingsgrens voor wat betreft het hoofdgebouw is op enige afstand van het belendende perceelsgrens gesitueerd.

4. Met de exploitant van het plangebied op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelsestraat is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin de verplichting is opgenomen dat bij het gereedkomen van de woningen gelijktijdig drie parkeerplaatsen in het plangebied dienen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden (artikel 5 van de exploitatieovereenkomst). Het opheffen van de huidige drie parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Olieslagweg is op dit moment echter niet aan de orde.

### 3. Appellante 3.

Appellante maakt o.a. bezwaar tegen:

1. het aantal van drie nieuw te bouwen woningen op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat;
2. de maatvoering (volume en hoogte) van de nieuw te bouwen vrijstaande woning;
3. verstoring van het straatbeeld a.g.v. de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de realisatie van een muur op de erfafscheiding van 1,80 meter hoog die voor een aantasting van het woongenot zorgt en het uitzicht belemmerd.;
4. een waardevermindering van het woonhuis van appellant(e).

#### Antwoord gemeente:

1. Het perceel op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat bedraagt ca. 1270 m<sup>2</sup>. Gezien het relatief grote oppervlak van dit perceel in het stedelijk gebied is de realisatie van een vrijstaande woning en één blok van twee half vrijstaande woningen, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt gezien, niet onaanvaardbaar te noemen. Ons inziens is er op deze locatie voldoende ruimte aanwezig om hier de beoogde woonbebouwing te realiseren en bestaat er voor ons geen aanleiding het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat hier slechts één woning kan worden gebouwd.
2. ten aanzien van de maatvoering en de hoogte van de geplande half vrijstaande woningen is aansluiting gezocht bij de maatvoering van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van het perceel langs de oostzijde van de Olieslagweg, bestaande eveneens uit half vrijstaande woningen. Op de hoek van de Hengelosestraat en de Olieslagweg kent de geplande vrijstaande woning eenzelfde architectuur en voor wat betreft de bouwhoogte eenzelfde maatvoering. Het bouwvlak is hier echter tevens groter getekend om de geplande aanbouw aan het huis hier mogelijk te maken en deze hoek meer 'body' te geven.
3. Volgens de welstandsnota geldt voor het gedeelte van het perceel waarop de vrijstaande woning is gedacht de welstandscategorie "Dorpse linten". Deze welstandscategorie biedt veel vrijheid voor individuele bouwinitiatieven. De welstandszorg is hier er op gericht die vrijheid de ruimte te geven en toch de dorpse sfeer en de eenheid in verscheidenheid te handhaven. Daarbij is het de bedoeling dat de linten die minder verzorgd ogen een betere kwaliteit krijgen en dat de fraaiere linten hun aanzien in ieder geval behouden. Ons inzien voldoet het bouwplan aan de kenmerken behorende bij de identiteit 'dorpse linten'. De opmerking dat door de realisatie van de woning op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat het straatbeeld wordt verstoord, delen wij niet.

De realisatie van een muur aan de zijde van de Hengelosestraat heeft tot doel de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Hengelosestraat, op de gevels van de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de buitenruimte aan de noordzijde van deze woning, te reduceren. Deze muur langs de Hengelosestraat bevindt zich op zo'n 4 meter achter de voorgevel van de woning van appellante en is 1,90 meter hoog. Bij de procedure voor de aanvraag hogere grenswaarde is deze muur een vereiste. In de planregels zal een ontbrekende bepaling worden opgenomen dat voor de bouw van de geplande woningen op de hoek van de Olieslagweg en Hengelosestraat een muur langs de Hengelosestraat met een hoogte van 1,90 meter dient te worden opgericht ter vermindering van het geluidniveau op de nieuw te bouwen woningen en de aan de noordzijde van de geplande vrijstaande woning gedachte buitenverblijfsruimte.

De aansluitende muur die, vanaf de muur aan de Hengelosestraat de perceelsgrens met appellante vormt heeft een hoogte van 1,50 meter en is geen 1,80 meter hoog zoals door haar wordt gesteld. Deze muur heeft enkel de functie van erfafscheiding en geen geluidwerende functie. Voor deze muur zal in het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1" dan ook geen bepalingen worden opgenomen. Hiervoor gelden de regels uit de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en het daarbij behorende Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Ter hoogte van het raam mag een muur worden opgericht met een maximale hoogte van 1 meter (vergunningvrij). Indien hoger wordt gebouwd dient hiervoor vergunning te worden aangevraagd.

4. Indien appellante van mening is dat zij als gevolg van het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1" schade leidt, bestaat de mogelijkheid om met toepassing van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.