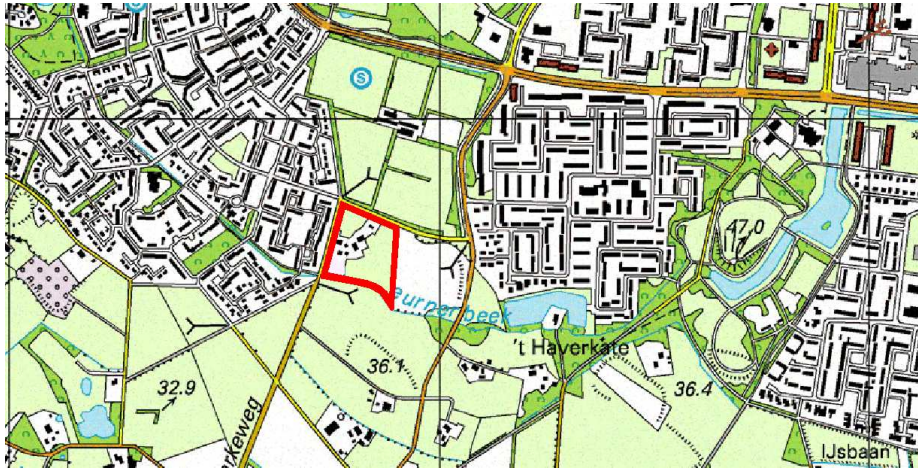


ZIENSWIJZENVERSLAG
Bestemmingsplan “Het Brunink- Erve Leppink”

d.d. februari 2012

Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Het Brunink- Erve Leppink” (BWT 20110959).**Inleiding:**

Voor het perceel dat gelegen is ten zuiden van de Geessinkbraakweg en ten oosten van de Usselermarkeweg is het bestemmingsplan “Het Brunink- Erve Leppink” ontworpen. Op dit perceel bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. Na verhuizing van dit bedrijf naar een locatie aan de Haaksbergerstraat ligt het in de bedoeling om hier een woonzorgcomplex ten behoeve van dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke en/of lichamelijk handicap te realiseren met de daarbij behorende voorzieningen zoals kantoorruimten, fysiobehandelkamers en ruimten voor dagbesteding. Ook voorziet dit bestemmingsplan in de vestiging van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.



De vooraankondiging van het voornemen om een bestemmingsplan voor het gebied van het Erve Leppink te vervaardigen heeft middels een advertentie in de Huis-aan-Huis van 22 juni 2011 plaatsgevonden. Het bestemmingsplan “het Brunink- Erve Leppink” heeft met ingang van 19 januari 2012 gedurende zes weken als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er in totaal vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. **Reclamanten 1.**
(Naam en adres is bekend bij de gemeente Enschede).
2. **Reclamanten 2.**
(Namen en adres zijn bekend bij de gemeente Enschede).
3. **Reclamante 3.**
(Naam en adres is bekend bij de gemeente Enschede).
4. **Reclamante 4.**
(Naam en adres is bekend bij de gemeente Enschede).
Namens cliënten
(Namen en adres zijn bekend bij de gemeente Enschede).
5. **Reclamant 5.**
(Naam en adres is bekend bij de gemeente Enschede).

Beantwoording zienswijzen.**1. Reclamanten 1.**

1. In hun zienswijze maken reclamanten de opmerking dat zij door realisatie van een woonzorgcomplex op de hoek van de Geessinkbraakweg en de Usselermarkeweg hun uitzicht aan de achterzijde van hun woning op het aangrenzende landschap verliezen (weiden, paarden). Reclamanten geven aan dat zij hun woning gekocht hebben vanwege dit uitzicht.

Antwoord gemeente:

In vergelijking met de huidige, bestaande situatie zorgt de realisatie van een woonzorgcomplex op de hoek van Geessinkbraakweg en de Usselermarkeweg ter hoogte van de woning van reclamanten inderdaad voor een verminderde uitzicht, ondanks dat deze door een bestaande en te handhaven houtwal langs de Usselermarkeweg en de aanwezige agrarische bebouwing op betreffende locatie, nu ook al zijn beperkingen kent.

Overigens dient hier vermeld te worden dat het huidige geldende bestemmingsplan "Het Brunink" (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996") op betreffende locatie, naast de bestaande bebouwing, hier ook nieuwbouw ten behoeve van het agrarisch bedrijf toelaat. In het geldende bestemmingsplan "Het Brunink" heeft het agrarisch bedrijf op het Erve Leppink, net zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996", een 'flexibel' bouwvlak van 100x100 meter waarmee, onder voorwaarden, de agrariër zodanig mag schuiven dat deze voor zijn bedrijfsvoering hem het beste uitkomt. Middels toepassing van deze ruime regeling ten aanzien van flexibele bouwvlakken wordt de agrariër zodoende een grote mate van vrijheid geboden met betrekking tot de uiteindelijke bepaling van zijn bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag hij ten behoeve van zijn bedrijf maximaal 5.000 m² aan gebouwen oprichten met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. In het meest ongunstige geval mag hij momenteel dergelijke gebouwen en bouwwerken, zelfs tot op de perceelsgrens van zijn eigendom aan de zijde van de Usselermarkeweg, oprichten (zie voorbeeld). Op dit moment bevindt zich op dit perceel ca. 1.150 m² bestaande bebouwing. Dit betekent dat volgens het geldende bestemmingsplan in principe nog ca. 3.850 m² aan nieuwe gebouwen op deze locatie zijn toegestaan.



Op nevenstaande voorbeeld is een mogelijke oplossing aangegeven van een bouwvlak van 100x100 meter (rode lijn).

Met dit bouwvlak mag volgens de geldende regels geschoven worden, het zgn. 'flexibele bouwvlak'

Binnen dit bouwvlak mag ten behoeve van het agrarisch bedrijf 5000 m² bebouwing worden opgericht

Het grijze vlak geeft de locatie aan van een gedachte rijhal waarvoor, op grond van het geldende bestemmingsplan "Het Brunink" bouwvergunning is verleend.

Ook dient hier vermeld te worden dat, voordat er sprake was van een verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Haaksbergerstraat, de eigenaar van dit agrarisch bedrijf een bouwvergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een overdekte paardrijhal in aansluiting op de bestaande bebouwing van dit bedrijf, op de plek van de huidige paardrijbak (zie voorbeeld). Deze rijhal, waarvoor vergunning is verleend

(en niet is ingetrokken), bevindt zich nagenoeg op dezelfde plek waar nu de meest zuidwestelijk gelegen vleugel van het nieuwe zorgcomplex is gedacht met de opmerking dat deze rijhal dichterbij de Usselermarkeweg is gesitueerd dan genoemde vleugel van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex.

Met andere woorden: in de huidige situatie is het ook al mogelijk om volgens het geldende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning voor een paardrijhal, hier bebouwing op te richten die een beperking van het uitzicht van reclamanten tot gevolg heeft.

Voor wat betreft de opmerking van reclamanten dat zij hun woning hebben gekocht vanwege het uitzicht op het achterliggende gebied, hadden zij vóór de aankoop van hun woning redelijkerwijs kunnen voorzien, door bijv. raadpleging van het geldende bestemmingsplan, dat hier nieuwbouw ten behoeve van het zich hier bevindende agrarisch bedrijf niet uitgesloten mocht worden en dat een blijvende uitzicht ook niet gegarandeerd kon worden.

2. Reclamanten vrezen tevens voor een toename van hinder in de vorm van meer verkeer en geluidsoverlast op de Usselermarkeweg.

Antwoord gemeente:

Momenteel maken bezoekers aan de paardrijbak op het Erve Leppink gebruik van de Usselermarkeweg als ontsluitingsweg. Dit verkeer komt in de nieuwe situatie te vervallen waardoor het in de directe omgeving van de Usselermarkeweg rustiger zal worden. Daarnaast wordt in de plannen voor een nieuw woonzorgcomplex op het Erve Leppink enkel uitgegaan van een hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer vanaf de Geessinkbraakweg aan de noordzijde van het plangebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het te ontwikkelen woonzorgcomplex zeer beperkt zal zijn aangezien de toekomstige bewoners zelf niet meer over een motorvoertuig kunnen beschikken.

De vrees voor een toename van meer verkeer en een toename van geluidsoverlast op de Usselermarkeweg wordt door ons niet gedeeld.



Foto :

Usselermarkeweg gezien
Vanuit het zuiden met
Links woningen aan de
Bögelskamphoek.

3. Tenslotte vrezen reclamanten voor een waardevermindering van hun woning.

Antwoord gemeente:

Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van het bestemmingsplan "Het Brunink Erve Leppink" schade lijden, bestaat voor hen de mogelijkheid om met toepassing van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade in te dienen.

2. Reclamanten 2.**3. Reclamante 3.**

De door reclamanten 2 en reclamante 3 ingediende zienswijzen zijn voor wat betreft de inhoud ervan gelijklopend. De hierna volgende beantwoording heeft dus zowel betrekking op de beantwoording van de zienswijze van reclamanten 2 alsook die van reclamante 3.

1. Volgens reclamanten ligt het bouwvlak onevenredig dichtbij de achterperceelsgrens van hun woningen aan de Bögelkamphoek. Deze afstand bedraagt ca. 20 meter. Zij vrezen daardoor voor een aantasting van de privacy en een verminderde uitzicht. Ook heeft de realisatie van het zorgcomplex op het Erve Leppink een verminderde toetreding van de ochtendzon tot gevolg.

Antwoord gemeente:

De indieners hebben gelijk indien zij stellen dat de afstand tot de geplande nieuwbouw van het woonzorgcomplex, gemeten vanaf de achterperceelsgrenzen van hun woningen aan de Bögelkamphoek, ca. 20 meter bedraagt. Dit betekent dat de afstand tussen de achtergevels van hun woningen tot aan de gevel van de dichtstbij gelegen gevel van de nieuwbouw van het zorgcomplex ruim 30 meter bedraagt. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt een dergelijke afstand, ook voor wat betreft bezonning, als allezins aanvaardbaar geacht.

In vergelijking met de huidige, bestaande situatie zorgt de realisatie van een woonzorgcomplex op de hoek van Geessinkbraakweg en de Usselermarkeweg inderdaad voor een verminderde uitzicht, ondanks dat deze door een bestaande en te handhaven houtwal langs de Usselermarkeweg en de aanwezige agrarische bebouwing op betreffende locatie, nu ook al zijn beperkingen kent.

Doordat reclamanten op hun achterperceelsgrens ook al een afscheiding met een soort van afdak hebben geplaatst en zich tussen deze afscheiding en de Usselermarkeweg een door struiken begroeide, ca. twee meter brede groenstrook bevindt en aan de oostzijde van de Usselermarkeweg een houtwal aanwezig is, is ons inziens van een aantasting van de privacy vanwege de nieuwbouw van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink niet in het geding.

Overigens dient hier vermeld te worden dat het huidige geldende bestemmingsplan "Het Brunink" (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996") op betreffende locatie, naast bestaande bebouwing, ook nieuwbouw ten behoeve van het agrarisch bedrijf toelaat. In het geldende bestemmingsplan "Het Brunink" heeft het agrarisch bedrijf op het Erve Leppink, net zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996", een 'flexibel' bouwvlak van 100x100 meter waarmee, onder voorwaarden, de agrariër zodanig mag schuiven dat deze voor zijn bedrijfsvoering hem het beste uitkomt. Middels toepassing van deze ruime regeling ten aanzien van flexibele bouwvlakken wordt de agrariër zodoende een grote mate van vrijheid geboden met betrekking tot de uiteindelijke bepaling van zijn bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag hij ten behoeve van zijn bedrijf maximaal 5.000 m² aan gebouwen oprichten met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. In het meest ongunstige geval mag hij momenteel dergelijke gebouwen en bouwwerken, zelfs tot op de perceelsgrens van zijn eigendom aan de zijde van de Usselermarkeweg, oprichten (zie voorbeeld onder zienswijze 1, antwoord 1). Op dit moment bevindt zich op dit perceel ca. 1.150 m² bestaande bebouwing. Dit betekent dat volgens het geldende bestemmingsplan in principe nog ca. 3.850 m² aan nieuwe gebouwen op deze locatie zijn toegestaan.

Ook dient hier vermeld te worden dat, voordat er sprake was van een verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Haaksbergerstraat, de eigenaar van dit agrarisch bedrijf een bouwvergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een overdekte paardrijhal in aansluiting op de bestaande bebouwing van dit bedrijf, op de plek van de huidige paardrijbak (zie voorbeeld in de beantwoording bij zienswijze 1 onder 1.). Deze rijhal, waarvoor vergunning is verleend (en niet is ingetrokken), bevindt zich nagenoeg op dezelfde plek waar nu de meest zuidwestelijk gelegen vleugel van het

nieuwe zorgcomplex is gedacht met de opmerking dat deze rijhal dichterbij de Usselermarkeweg is gesitueerd dan genoemde vleugel van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex.

Met andere woorden: in de huidige situatie is het ook al mogelijk om volgens het geldende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning voor een paardrijhal, hier bebouwing op te richten die een mogelijke beperking van het uitzicht van reclamanten tot gevolg heeft.

2. Reclamanten vrezen door de situering nadelig akoestische effecten (weerkaatsing van verkeersgeluiden).

Antwoord gemeente:

Momenteel maken bezoekers aan de paardrijbak op het Erve Leppink gebruik van de Usselermarkeweg als ontsluitingsweg. Dit verkeer komt in de nieuwe situatie te vervallen waardoor het in de directe omgeving van de Usselermarkeweg rustiger zal worden. Daarnaast wordt in de plannen voor een nieuw woonzorgcomplex op het Erve Leppink enkel uitgegaan van een hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer vanaf de Geessinkbraakweg aan de noordzijde van het plangebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het te ontwikkelen woonzorgcomplex zeer beperkt zal zijn aangezien de toekomstige bewoners zelf niet meer over een motorvoertuig kunnen beschikken.

Overigens zijn de verkeersintensiteiten op de Usselermarkeweg, zowel in de huidige- als ook in de toekomstige situatie zo gering dat, ook al zou er sprake zijn van een weerkaatsing van geluid als gevolg van de nieuwbouw (die daarnaast ook nog eens door een in stand te houden houtwal langs deze weg wordt afgeschermd) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de achtergevels van woningen aan de Bögelskamphoek niet wordt overschreden of deze waarde zelfs benadert.

3. Reclamanten vrezen voor meer terreinverlichting.

Antwoord gemeente:

Het terrein zal vanuit het aspect sociale veiligheid niet anders worden verlicht dan gebruikelijk is bij dergelijke complexen. In het geval van het woonzorgcomplex op het Erve Leppink zal vooral de noordzijde van het terrein en geplande nieuwbouw op gepaste wijze worden verlicht, daar waar het terrein vanaf de Geessinkbraakweg wordt ontsloten en waar tevens een parkeerterrein is gedacht.

4. Ook wordt door reclamanten gesteld dat de sociale onveiligheid zal toenemen door de aanwezigheid van de toekomstige bewoners (verpleegden of personen met een beperking), alsmede door bezoekers en personeel,

Antwoord gemeente:

Het betreft hier een persoonlijke opvatting die niet nader is gemotiveerd en niet door ons wordt gedeeld. Deze opmerking wordt enkel voor kennisgeving aangenomen.

5. Verder vrezen reclamanten voor een waardevermindering van hun woningen.

Antwoord gemeente:

Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van het bestemmingsplan "Het Brunink Erve Leppink" schade lijden, bestaat voor hen de mogelijkheid om met toepassing van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade in te dienen.

6. De smalle strook grond tussen de Usselermarkeweg en de nieuwbouw van het zorgcomplex leent zich niet voor een goed beschermende groenbeplanting.

Antwoord gemeente:

Bij het ontwerpen van de plannen voor de realisatie van een woonzorgcomplex op de hoek van de Geessinkbraakweg en de Usselermarkeweg is rekening gehouden met de huidige situatie (aanwezige bebouwing) en de landschappelijke kenmerken van het gebied, waaronder de aanwezigheid van een houtwal langs de oostzijde van de Usselermarkeweg. Bij de situering van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex is de instandhouding van deze houtwal een belangrijke voorwaarde geweest. Tussen de ostrand van de Usselermarkeweg en de nieuwbouw van het woonzorgcomplex

bevindt zich in de nieuwe situatie een strook grond van ruim 15 meter breed waarvan genoemde houtwal deel uitmaakt. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt een dergelijke afstand als allezins aanvaardbaar geacht.

4. Reclamante 4.
namens cliënten.

Per brief van 28 februari 2012 is door reclamante namens haar cliënten een pro forma zienswijze tegen het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve leppink" ingediend.

Reclamante is daarop in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twee weken haar zienswijze inhoudelijk bekend te maken. Per email en brief van 12 maart 2012 heeft reclamante, binnen de door ons gestelde termijn, haar zienswijze inhoudelijk bekend gemaakt.

1. In haar zienswijze merkt reclamante op dat haar cliënten van mening zijn dat er ruimte moet zijn voor woonzorgcomplexen maar zich niet kunnen vinden in de realisatie van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink en zeker niet op een wijze zoals dat is vertaald in het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink". Bij de aankoop van hun woning destijds hebben zij gekozen voor een agrarische omgevingskarakteristiek. Volgens reclamantes cliënten worden zij nu geconfronteerd met een stedelijke ontwikkeling die hun woon- en leefklimaat wezenlijk aantasten en waar zij in alle redelijkheid geen rekening mee konden of hoefden te houden. Tevens maken zij bezwaar tegen de geplande bouwmassa en situering van het woonzorgcomplex op korte afstand van de bestaande woningen (vermindering bezonning en privacy) aan de Bögelskamphoek. Volgens reclamante kan een dergelijk plan de toets van een goede ruimtelijke ordening niet doorstaan.

Antwoord gemeente:

Na vertrek van het agrarisch bedrijf op het Erve Leppink naar een locatie aan de Haaksbergerstraat komen betreffende gronden en gebouwen vrij die om een nieuwe invulling (bestemming) vragen. Het behoud van een agrarische functie is hier niet aan de orde omdat nieuwvestiging van een dergelijk bedrijf op deze locatie geconfronteerd zal worden met o.a. beperkingen in haar bedrijfsvoering, een en ander als gevolg van de nabijheid van woningen en de milieuhinderlijke effecten daarop. Naar aanleiding van een ingediende verzoek daartoe is een invulling met een maatschappelijke functie ten behoeve van dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke- en/of lichamelijk handicap en de realisatie van een kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang op deze locatie nabij stedelijke voorzieningen, zowel gelegen in een stedelijke- als ook in een groene omgeving, als allezins verantwoord te noemen. Daarnaast voorziet dit woonzorgcomplex binnen de gemeente Enschede in een behoefte ten aanzien van de huisvesting voor deze doelgroepen en dient daarmee tevens een algemeen, maatschappelijk belang.

Bij het ontwerpen van een nieuw woonzorgcomplex op het Erve leppink is overigens uitgegaan en aansluiting gezocht bij de huidige sfeer van de bestaande situatie op het boerenerf, de bestaande bosschages, behoud van de landschappelijke kwaliteiten en is tevens rekening gehouden met de bestaande woonomgeving. Uitgangspunt was dat de nieuwbouw op het Erve Leppink het karakter van een agrarisch perceel dient te behouden (zie ook hoofdstuk 4.3 'Welstand' van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan). Om op het Erve Leppink tot genoemde beeldkwaliteit van een agrarisch perceel te komen is het Beeldkwaliteitsplan "Erve Leppink" ontworpen (Wijziging 51 van de Welstandsnota). In dit beeldkwaliteitplan zijn o.a. criteria opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing en de erfinrichting. Het in te dienen bouwplan voor de aanvraag van een omgevingsvergunning zal aan de in dit beeldkwaliteitplan genoemde criteria dienen te voldoen en wordt hieraan getoetst. Wijziging 51 van de Welstandsnota- "Beeldkwaliteitplan Erve Leppink" heeft tegelijkertijd met het als ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink", gedurende een periode van zes weken, als ontwerp ter visie gelegen.

Bij de situering van de nieuwbouw is een afstand tussen de bebouwing gehanteerd van minimaal 30 meter van de nieuwbouw tot aan de woningen aan de Bögelskamphoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een dergelijke maatvoering, ook voor wat betreft bezonning en privacy, als allezins aanvaardbaar te noemen.

De vanzelfsprekendheid in reclamantes conclusie dat hier sprake zou zijn van een wezenlijke aantasting van het woon- en leefklimaat delen wij niet. Zowel functioneel als ruimtelijk gezien wordt de realisatie van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink als een positieve ontwikkeling beschouwd.

Overigens dient hier vermeld te worden dat het huidige geldende bestemmingsplan "Het Brunink" (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996") op betreffende locatie, naast bestaande bebouwing, ook nieuwbouw ten behoeve van het agrarisch bedrijf toelaat. In het geldende bestemmingsplan "Het Brunink" heeft het agrarisch bedrijf op het Erve Leppink, net zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996", een 'flexibel' bouwvlak van 100x100 meter waarmee, onder voorwaarden, de agrariër zodanig mag schuiven dat deze voor zijn bedrijfsvoering hem het beste uitkomt. Middels toepassing van deze ruime regeling ten aanzien van flexibele bouwvlakken wordt de agrariër zodoende een grote mate van vrijheid geboden met betrekking tot de uiteindelijke bepaling van zijn bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag hij ten behoeve van zijn bedrijf maximaal 5.000 m² aan gebouwen oprichten met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. In het meest ongunstige geval mag hij momenteel dergelijke gebouwen en bouwwerken, zelfs tot op de perceelsgrens van zijn eigendom aan de zijde van de Usselermarkeweg, oprichten (zie ook voorbeeld onder beantwoording zienswijze 1 onder 1.) Op dit moment bevindt zich op dit perceel ca. 1.150 m² bestaande bebouwing. Dit betekent dat volgens het geldende bestemmingsplan in principe nog ca. 3.850 m² aan nieuwe gebouwen op deze locatie zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" worden deze bouw mogelijkheden overigens ingeperkt. De in dit bestemmingsplan aangegeven bouwvlak is niet meer flexibel en zijn de bouw grenzen op de plankaart vastgelegd. Daarnaast is het bouwvlak kleiner dan het huidig geldende flexibel bouwvlak en kent deze een bebouwingspercentage van 15% die de bouw mogelijkheden binnen dit bouwvlak beperkt tot maximaal 4000 m².

Ook dient hier vermeld te worden dat, voordat er sprake was van een verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Haaksbergerstraat, de eigenaar van dit agrarisch bedrijf een bouwvergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een overdekte paardrijhal in aansluiting op de bestaande bebouwing van dit bedrijf, op de plek van de huidige paardrijbak. Deze rijhal, waarvoor vergunning is verleend (en niet is ingetrokken), bevindt zich nagenoeg op dezelfde plek waar nu de meest zuidwestelijk gelegen vleugel van het nieuwe zorgcomplex is gedacht met de opmerking dat deze rijhal dicht bij de Usselermarkeweg is gesitueerd dan genoemde vleugel van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex (zie ook voorbeeld onder beantwoording zienswijze 1 onder 1.).

Met andere woorden: in de huidige situatie is het ook al mogelijk om volgens het geldende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning voor een paardrijhal, hier gebouwen op te richten die qua maatvoering nagenoeg hetzelfde zijn als die van de nieuwbouw van het beoogde woonzorgcomplex.

De opmerking van reclamante dat met betrekking tot het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" sprake zou zijn van een slechte ruimtelijke ordening wordt door ons niet gedeeld.

2. Reclamante merkt op dat de in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 voor woonzorgcomplexen en de kinderopvang een richtafstand geldt van 30 meter. Deze afstand wordt in het bestemmingsplan niet gehaald. Hierover is in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" niets vermeld. Overigens wordt tevens gesteld dat indien de richtafstand bij realisatie van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink mogelijk kleiner wordt in vergelijking tot die van een agrarisch bedrijf, dit niet impliceert dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Antwoord gemeente:

Gelet op de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 zijn wij van mening dat een woonzorgcomplex zoals verwoord in het bestemmingsplan voor wat betreft milieurelevantie te vergelijken is met een verpleeghuis. Een verpleeghuis en kinderopvang is in deze brochure ingedeeld in de categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand als gevolg van het aspect geluid van 30 meter. Zoals ook in deze brochure staat vermeld gaat het bij deze richtafstanden om indicatieve afstanden en niet om wettelijk vereiste afstanden. De richtafstand geldt als indicatieve afstand voor een rustige woonwijk.

De locatie van het Erve Leppink waar het woonzorgcomplex is gedacht kan in de nieuwe situatie worden aangemerkt als een overgangsgebied tussen een bestaande woonwijk enerzijds en het onbebouwde gebied anderszijds. Gelet op de indicatie 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden vanwege het aspect geluid volgens genoemde brochure met één afstandsstep worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De uiteindelijke richtafstand bedraagt dan nog maar 10 meter. Realisatie van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van bewoners in het aangrenzende woongebied voor wat betreft het aspect geluid.

Reclamante heeft overigens gelijk dat bovenstaande in de toelichting niet is opgenomen en de toelichting zich hoofdzakelijk beperkt tot de invloed van bedrijven buiten het plangebied op de voorgestane ontwikkelingen in het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink". Deze tekortkoming zal worden gecorrigeerd en wordt de toelichting in hoofdstuk 5.1.3 tekstueel met bovenstaande aangevuld.

Gelet op de locatie van de ontsluiting van het terrein van het toekomstige woonzorgcomplex (vanaf de Geessinkbraakweg) en de afstand ervan tot de woonbebouwing van de Helmerhoek is er geen sprake van eventuele geluidsoverlast als gevolg van verkeersaantrekkende werking (zie hiervoor tevens paragraaf 5.1.2.1- 'Wegverkeerslawaaï' in de toelichting).

De opmerking van reclamante dat het kleiner worden van een richtafstand van een inrichting (de vergelijking van de richtafstand van een agrarisch bedrijf met die van een woonzorgcomplex) niet betekent dat er op voorhand sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt door ons gedeeld. Een goed woon- en leefklimaat wordt bepaald door een groot aantal aspecten die hierop van invloed kunnen zijn, waaronder het aspect van mogelijke hinder van inrichtingen in de directe woonomgeving.

Dat een agrarisch bedrijf zoals dat op het Erve Leppink is gevestigd volgens de VNG Brochure een milieuhindercontour heeft van 100 meter (bepaald door het aspect 'geur') en de geplande woonzorgcomplex slechts 30 meter (bepaald door het aspect 'geluid'), geeft al aan dat deze brochure er vanuit gaat dat een dergelijk agrarisch bedrijf meer milieuhinder voor zijn omgeving veroorzaakt dan die van een woonzorgcomplex.

3. Reclamante is van mening dat de in dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen op het Erve Leppink niet stroken met de bestaande ruimtelijke hoofdopzet zoals dat is verwoord in de Gids 'Sprekend Enschede'. Het toevoegen van een massale bouwmassa in de zogenaamde groene wig is volgens reclamante in strijd met het beleid van de gemeente Enschede. Volgens reclamante kan hier niet worden gesproken van het vernieuwen van enkele elementen.

Antwoord gemeente:

Als gevolg van de realisatie van een woonzorgcomplex op het Erve Leppink, op de locatie van het huidige boerenerf, wordt de bestaande ruimtelijke hoofdopzet van Helmerzijde, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten ervan, niet verstoord en is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente Enschede zoals dat is verwoord in de gids 'Sprekend Enschede'.

Doordat de geplande nieuwbouw gedacht is op de locatie van het huidige boerenerf op de hoek van de Geessinkbraakweg en de Usselermarkeweg wordt het gebied dat als 'groene wig' wordt aangemerkt, niet noemenswaardig door deze ontwikkelingen benadeeld. Er is overigens in planologische zin zelfs sprake van een aanmerkelijke verbetering gezien de beperking van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" voor dit perceel tot gevolg heeft, in vergelijking met het huidige geldende bestemmingsplan. Ook het vastleggen van de bouw grenzen van het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan, ten faveure van een flexibel bouwvlak, is in planologische zin een verbetering te noemen.

Voor het wijkdeel Helmerzijde geldt een grondhouding van 'respecteren met gericht vernieuwen'. Binnen dit gebied dienen plannen zich te voegen naar de bestaande ruimtelijke hoofdopzet en kunnen enkele elementen gericht worden vernieuwd.

Bij de plannen voor een nieuw woonzorgcomplex op het Erve leppink is met deze uitgangspunten terdege rekening gehouden. Dat genoemde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de term 'respecteren met gericht vernieuwen' wordt niet door ons gedeeld.

4. Reclamante is het niet eens met de in de toelichting opgenomen omschrijving ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de conclusie die daarin wordt getrokken dat het bestemmingsplan op grond van die omschrijving economisch uitvoerbaar zou zijn.

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de door reclamante gemaakte opmerking, de toelichting in hoofdstuk 8 tekstueel worden aangepast in:.

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie plaanologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd met als hoofddoel de ontwikkeling van een woonzorgcomplex ten behoeve van dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking op het Erve Leppink.

Exploitatieovereenkomst:

De gronden in het plangebied van het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" zijn particulier eigendom en wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld. De gemeente Enschede is met de ontwikkelaar op 2 augustus 2011 een exploitatieovereenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal is opgenomen. Onderdeel van deze overeenkomst is een planschaderegeling waarbij planschades die voor eventuele vergoeding in aanmerking kunnen komen, voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Van deze overeenkomst is mededeling gedaan in de Huis-aan-Huis van 10 augustus 2011 en heeft de zakelijke beschrijving (de exploitatieovereenkomst) van 11 augustus 2011 tot en met 22 september 2011 ter inzage gelegen.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en wordt hiermee voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

5. Reclamant 5.

1. In zijn zienswijze maakt reclamant bezwaar tegen de afmetingen van de gebouwen van het geplande woonzorgcomplex op de hoek van de Geessinkbraakweg .

Antwoord gemeente:

Hier dient vermeld te worden dat het huidige geldende bestemmingsplan "Het Brunink" (en ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996") op betreffende locatie, naast bestaande bebouwing, nieuwbouw ten behoeve van het agrarisch bedrijf toelaat. In het geldende bestemmingsplan "Het Brunink" heeft het agrarisch bedrijf op het Erve Leppink, net zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996", een 'flexibel' bouwvlak van 100x100 meter waarmee, onder voorwaarden, de agrariër zodanig mag schuiven dat deze voor zijn bedrijfsvoering hem het beste uitkomt. Middels toepassing van deze ruime regeling ten aanzien van flexibele bouwvlakken wordt de agrariër zodoende een grote mate van vrijheid geboden met betrekking tot de uiteindelijke bepaling van zijn bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag hij ten behoeve van zijn bedrijf maximaal 5.000 m² aan gebouwen oprichten met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. In het meest ongunstige geval mag hij momenteel dergelijke gebouwen en bouwwerken, zelfs tot op de perceelsgrens van zijn eigendom aan de zijde van de Usselermarkeweg, oprichten (zie voorbeeld onder zienswijze 1, antwoord 1). Op dit moment bevindt zich op dit perceel ca. 1.150 m² bestaande bebouwing. Dit betekent dat volgens het geldende bestemmingsplan in principe nog ca. 3.850 m² aan nieuwe gebouwen op deze locatie zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan "Het Brunink- Erve Leppink" worden deze bouw mogelijkheden overigens ingeperkt. De in dit bestemmingsplan aangegeven bouwvlak is niet meer flexibel en zijn de bouw grenzen op de plankaart vastgelegd. Daarnaast is het bouwvlak kleiner dan het huidig geldende flexibel bouwvlak en heeft het gebied met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" een bebouwingspercentage van 15%. Als gevolg van deze bebouwingspercentage mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan ca. 4.000 m² bebouwing worden opgericht.

Verder dient hier vermeld te worden dat, voordat er sprake was van een verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Haaksbergerstraat, de eigenaar van dit agrarisch bedrijf een bouwvergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een overdekte paardrijhal in aansluiting op de bestaande bebouwing van dit bedrijf, op de plek van de huidige paardrijbak. Deze rijhal, waarvoor vergunning is verleend (en niet is ingetrokken), bevindt zich nagenoeg op nagenoeg dezelfde plek waar nu de meest zuidwestelijk gelegen vleugel van het nieuwe zorgcomplex is gedacht met de opmerking dat deze rijhal dicht bij de Usselermarkeweg is gesitueerd dan genoemde vleugel van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex

2. Na realisatie van het geplande woonzorgcomplex ligt de woning van reclamant niet meer aan de stadsrand.

Antwoord gemeente:

Het valt niet te ontkennen dat in de huidige bestaande situatie bij reclamant het gevoel bestaat dat hij aan de stadsrand woont. Echter, het huidige geldende bestemmingsplan "Het Brunink" (en het daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996") laat op betreffende locatie nu ook al bebouwing toe. Hierbij dient tevens vermeld te worden dat, voordat er sprake was van een verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Haaksbergerstraat, de eigenaar van dit agrarisch bedrijf een bouwvergunning heeft aangevraagd voor de bouw van een overdekte paardrijhal op de plek waar nu nog een buitenmanege aanwezig is. Deze paardrijhal, waarvoor vergunning is verleend (en niet is ingetrokken), bevindt zich nagenoeg op dezelfde plek waar nu de meest zuidwestelijk gelegen vleugel van het nieuwe zorgcomplex is gedacht met de opmerking dat deze rijhal dicht bij de Usselermarkeweg is gesitueerd dan genoemde vleugel van de nieuwbouw.

3. Reclamant vreest voor een forse waardevermindering van zijn eigendom en dit bestemmingsplan tot een aanzienlijke planschade zal leiden.

Antwoord gemeente:

Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van het bestemmingsplan "Het Brunink Erve Leppink" schade lijdt, bestaat voor hem de mogelijkheid om met toepassing van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade in te dienen.