

Voorstel Gemeenteraad VII- C
Vergadering van 27 juni 2016

27 JUN 2016

Onderwerp	Technische aanpassing planregels bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	31 mei 2016
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600044788

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. aan de regels van het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" onder artikel 10.2.3 lid c onder 1 toe te voegen dat 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen "per woning" is toegestaan;
2. Het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" op het onder 1 genoemde punt gewijzigd vast te stellen conform NL.IMRO0153.BP00116-0003;
3. De regels behorende bij het d.d. 21 maart 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" voor het overige ongewijzigd te laten.

Inleiding

De percelen aan de Hengelosestraat 410 t/m 418 hebben in het bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 de bestemming "Groen - Landgoedpark". De eigenaren hebben een zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan (zienswijze 1 uit Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen, zie bijlage 3). In de beantwoording onder punt i is aangegeven dat het bestemmingsplan wordt aangepast op het vlak dat nummer 416 en 418 afzonderlijk recht hebben op 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak. De Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen is tegelijk met het bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 op 21 maart 2016 vastgesteld. Per abuis is niet conform de beantwoording van zienswijze 1 onder punt i de wijziging doorgevoerd in de planregels. Met dit herstelbesluit wordt deze omissie hersteld waarmee binnen de bestemming Groen - Landgoedpark ten behoeve van de percelen Hengelosestraat 416 en 418 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning is toegestaan.

Beoogd resultaat

De omissie herstellen die is ontstaan doordat in de planregels de beantwoording van zienswijze 1 onder punt i uit de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen niet goed is verwerkt. Door op dit punt de planregels aan te passen, is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gewenste situatie zoals deze ook in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen is aangegeven.

Argumenten

In de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 is bij de beantwoording van zienswijze 1 onder punt i aangegeven dat per woning 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak is toegestaan. Vanuit de gemeente is daarmee aangegeven dat het de bedoeling is om de planregels op dit punt aan te passen. Per abuis is dit niet verwerkt en wordt de omissie via dit herstelbesluit hersteld.

Kanttelingen

De voorgestelde technische aanpassing van artikel 10.2.3 lid c onder 1 is uitsluitend bedoeld om de planregels in overeenstemming te brengen met de beantwoording van zienswijze 1 onder i uit de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Dit voorstel draagt niet direct bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, het betreft slechts een technische aanpassing.

Kosten, opbrengsten, dekking

Aan dit voorstel tot gewijzigde vaststelling van de planregels met betrekking tot artikel 10.2.3 lid c onder 1 bij het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" zijn geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.


Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad en de bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan met de gewijzigde planregels gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt de analoge verbeelding van de wijziging gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor. Tegen de gewijzigde definitie kunnen belanghebbenden beroep aan tekenen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 - Planregels
2. Bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 - Verbeelding
3. Bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016 - Nota Samenvatting en Beantwoording Zienswijzen
4. Wijzigingsvoorstel artikel 10.2.3 lid c onder 1

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris,  de Burgemeester,

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 31 mei 2016

1. aan de regels van het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" onder artikel 10.2.3 lid c onder 1 toevoegen dat 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen "per woning" is toegestaan;
2. het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" op het onder 1 genoemde punt gewijzigd vaststellen conform NL.IMRO0153.BP00116-0003;
3. de regels behorende bij het d.d. 21 maart 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" voor het overige ongewijzigd te laten.

Vastgesteld in de vergadering van 27 juni 2016

De Griffier,

de Voorzitter


R.M. Jongedijk


dr. G.O. van Veldhuizen

Artikel 10.2.3: versie vastgesteld bestemmingsplan dd. 21 maart 2016

Artikel 10 Groen - Landgoedpark

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak 100 m² per woning / wooneenheid bedraagt;
 2. de toegestane maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken 8 meter bedraagt.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding b' voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken de volgende voorwaarden:
 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 100 m²;
 2. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Artikel 10.2.3: versie voorstel aan gemeenteraad tot wijziging van het bestemmingsplan Bolhaar - Roessingh 2016, corsanr. 1600044788

Artikel 10 Groen - Landgoedpark

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak 100 m² per woning / wooneenheid bedraagt;
 2. de toegestane maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken 8 meter bedraagt.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding b' voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken de volgende voorwaarden:
 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 100 m² **per woning**;
 2. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Voorstel Gemeenteraad VII- C
Vergadering van 21 maart 2016

21 MRT 2016 

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016"		
Portefeuillehouder	Patrich Welman (Agendaletter D) Hans van Agteren (Agendaletter C)		
Programma	SO	Aangeboden aan Raad	8 maart 2015
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1600014939

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" met betrekking tot het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016", gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00116-0003;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" heeft betrekking op het gebied dat globaal wordt begrensd door de Horstlindelaan in het noorden, de Deurningerstraat (tot aan de Landstraat) en Kottendijk in het oosten, de Boddenkampsingel en Hengelosestraat in het zuiden en de Zomerdijksweg en Van Heeksbleeklaan in het westen.

Met dit bestemmingsplan wordt aan het plangebied een actuele juridisch-planologische regeling gegeven, waarbij hoofdzakelijk het huidige gebruik van de gronden en de gebouwen in dit gebied wordt vastgelegd. Het gaat daarbij om een actualisatie van de nu geldende bestemmingsplannen. Daarnaast is in het bestemmingsplan onder andere de herontwikkeling van twee woningen aan de Kottendijk, tussen huisnummers 59 en 81 opgenomen. Op dit terrein was eerder een bouwbedrijf gevestigd.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" krijgt het plangebied een actuele en passende juridische regeling, hoofdzakelijk gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen geven deels aanleiding tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er 6 zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad. Wij stellen u voor de zienswijzen te beantwoorden op de wijze, die in de nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" staat aangegeven. De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor een volledig overzicht van de ingekomen zienswijzen, de beantwoording daarvan en het overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" (incl. overzicht van wijzigingen). Het overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is als bijlage opgenomen bij dit voorstel. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit.

1.2 Hogere grenswaarden zijn verleend

In het bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie aan Kottendijk tussen huisnummers 59 en 81 opgenomen ten behoeve van de realisatie van 2 woningen. Gezien de ligging nabij de Boddenkampsingel, is op basis van akoestisch onderzoek het verlenen van een hogere grenswaarde voor geluidsbelasting op de gevel van deze woningen noodzakelijk. Het ontwerp-besluit tot vaststelling van deze hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd voor de beroepstermijn.

1.3 Gewijzigde vaststelling en eerdere bekendmaking

Vanwege een gewijzigde vaststelling moet het bestemmingsplan, wanneer het is vastgesteld, zo snel mogelijk aan Rijk en provincie worden toegestuurd en mag het plan met het vaststellingsbesluit niet eerder dan na zes weken ter inzage worden gelegd. Om dit proces te versnellen, wordt voorgesteld om Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om het vastgestelde plan eerder ter inzage te mogen leggen. Dit is mogelijk aangezien de wijzigingen in dit bestemmingsplan van lokale aard zijn en geen provinciale of nationale belangen treffen. Een eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit bevordert de snelheid van de procedure, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

Kanttekeningen

1.1 Wettelijke actualisatieplicht

De consequentie van het niet tijdig vaststellen van het actualisatieplan "Bolhaar-Roessingh 2016" is de derving van legesinkomsten. Door vaststelling van dit bestemmingsplan voor het einde van de termijn van 10 jaar wordt voorkomen dat legesinkomsten misgelopen worden.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Een bestemmingsplan draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Binnen het bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn mogelijkheden voor nieuwbouw en uitbreiding van bestaande panden en functies in het bestemmingsplan opgenomen, welke voortvloeien uit een actualisatie van de thans geldende bestemmingsplannen.

Kosten, opbrengsten, dekking

Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" zijn voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

Communicatie

Informatieavond concept-bestemmingsplan

Voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd waar belangstellenden over het bestemmingsplan geïnformeerd zijn.

Advies wijkcommissie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" voor advies voorgelegd aan en akkoord bevonden door de wijkcommissie Walhof/Bolhaar/Roessingh (bij afwezigheid van een officieel erkend wijkorgaan).

Vooroverleg

Gelet op het feit dat geen rechtstreekse ruimtelijke belangen van Rijk, provincie of andere overheden in het geding zijn is, mede uit oogpunt van tijdsbesparing, afgezien van het plegen van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wel is het ontwerpplan van het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" ter kennisname toegezonden aan het waterschap Vechtstromen, Tennet, en de provincie Overijssel.

Vervolg

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

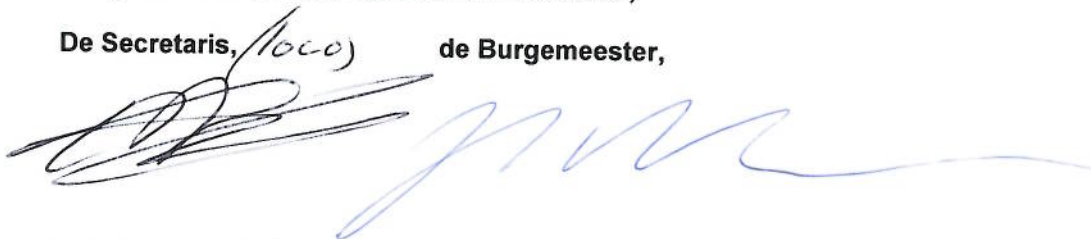
Ter inzage (leeskamer):

- a. Bestemmingsplan "Bolhaar – Roessingh 2016" (verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen) conform NL.IMRO.0153.BP00116-0003;
- b. Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" (incl overzicht wijzigingen in het bestemmingsplan)
- c. De ingediende zienswijzen.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

De Secretaris, *(loco)*

de Burgemeester,



Besluit

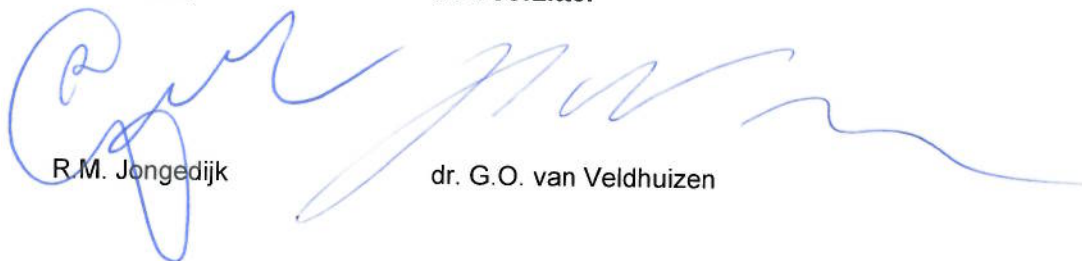
Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 8 maart 2016

1. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" met betrekking tot het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" vaststellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016", gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00116-0003;
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Vastgesteld in de vergadering van 21 maart 2016

De Griffier,

de Voorzitter



R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen

Bestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (geanonimiseerde versie)

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Bolhaar – Roessingh 2016
Dossiernummer: BP000116

Het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 voorziet in de actualisatie van de huidige planologische regelingen waarbij de huidige situatie als zodanig is bestemd en beperkte ontwikkelingsruimte is opgenomen. Het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 heeft als ontwerp ter visie gelegen van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016.

Gedurende de inzagetermijn zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze

Samenvatting zienswijze

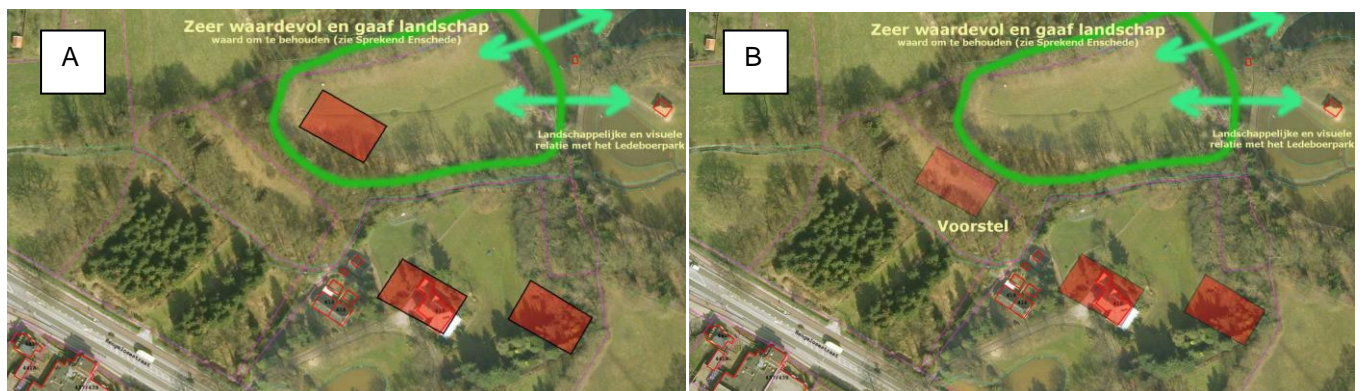
Indieners van zienswijze zijn eigenaar van de gronden aan de Hengelosestraat nrs. 410, 412, 414, 416 en 418 (kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie B, nummers 4663, 4664, 4665, 4666, 4667 en 4668). In het geldende bestemmingsplan “Het Roessingh” hebben de betreffende percelen de bestemming “Landhuizen”. Naast het bestaande landhuis aan de Hengelosestraat nr. 410 biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot realisatie van 2 nieuwe landhuizen met een inhoudsmaat van minimaal 1000 m³. De zienswijze is samengevat in onderstaande punten:

- a) In het ontwerpbestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016” is de bouwmogelijkheid voor 2 landhuizen naar de mening van indieners van de zienswijze ten onrechte niet overgenomen. Indieners van de zienswijze willen graag dat de 2 onbebouwde bouwvlakken op de percelen aan de Hengelosestraat 412 en 414 alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016” en worden ingetekend op de bij het plan behorende verbeelding.
- b) De percelen aan de Hengelosestraat nrs. 410, 412, 414, 416 en 418 hebben de bestemming ‘Groen – Landgoedpark’, maar zijn niet te kwalificeren als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet (NSW). Indieners van de zienswijze hebben in het verleden - onder andere aan de gemeente - verzocht om een klein stuk grond aan te kopen, aansluitend aan de percelen aan Hengelosestraat 410 – 418, waardoor een landgoed zou ontstaan dat voldeed aan de voorwaarden uit de Natuurschoonwet. Indieners van de zienswijze vragen naar de motivatie waarom daaraan destijds door de gemeente niet is meegewerkt.
- c) De feitelijke ligging van de woningen aan de Hengelosestraat nrs. 416 en 418 en het landhuis aan de Hengelosestraat nr. 410 correspondeert niet met de ingetekende bouwvlakken op de digitale verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan. Het is zaak dat de bestaande woningen en het landhuis binnen het ingetekende bouwvlak liggen. Er wordt verzocht om aanpassing van de digitale planverbeelding op dit punt.
- d) De mogelijkheid van in- en uitritten ontbreken binnen de toegestane voorzieningen als bedoeld in artikel 10.1.1, onder i van de planregels. De passage ‘in- en uitritten’ moet worden toegevoegd, net zoals overigens het geval is bij de bestemming ‘Wonen’ (artikel 17.1, onder a, onder 2 van de planregels) en ‘Groen – Park’ (artikel 11.1, onder a, onder 2 van de planregels).
- e) De definitie van woning/wooneenheid (1.99 uit begrippenlijst) sluit niet aan op artikel 10.1.2 a. onder 1.

- f) Waarom is er gekozen voor de bestemming 'Groen – Landgoedpark'? Is dit wel de juiste bestemming? De percelen kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie B, nummers 4663, 4664, 4665, 4666, 4667 en 4668 vormen tezamen geen landgoed in de zin van de NSW. Zolang geen grond bij de genoemde percelen wordt aangetrokken blijft die situatie bestaan. Dat betekent dat de definitie van "landgoed" uit de begrippenlijst (artikel 1.62) niet goed aansluit niet op de bestemming 'Groen – Landgoedpark'.
- g) 10.1.1 aanhef en onder a van de planregels is niet van toepassing, aangezien de koppeling met het begrip 'landgoed' wordt gemaakt en hier geen sprake is van een landgoed onder de NSW.
- h) Gelden specifieke (bouw)eisen ten aanzien van (de bouw van) een landhuis, anders dan ten aanzien van een woning?
- i) In artikel 10.2.2 van de planregels wordt niet duidelijk gemaakt dat realisatie van bijbehorende bouwwerken ook is toegestaan bij de gebouwen met de functieaanduiding 'wonen'. Bij de adressen Hengelosestraat nrs. 416 en 418 is op basis van de digitale planverbeelding geen sprake van een bouwvlak, maar enkel van een functieaanduiding. Dit zou kunnen betekenen dat artikel 10.2.2 voor die adressen toepassing mist, gelet op het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a. Artikel 10.2.2 dient hierop te worden aangepast zodat een en ander ondubbelzinnig blijkt.

Beantwoording zienswijze:

- a) De gemeente heeft aangegeven deze twee onbebouwde bouwvlakken (situatie A, afbeelding 1) niet opgenomen te hebben aangezien het huidige bestemmingsplan (uit 1966) deze mogelijkheid bevatte en dat de grondeigenaren 50 jaar de tijd hebben gehad deze te realiseren en hier geen gebruik van hebben gemaakt. Daarnaast wil de gemeente Enschede hier geen bebouwing toestaan vanwege de waardevolle groene landschapselementen. Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 hebben indieners van de zienswijze een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 2 landhuizen ter plaatse van de onbebouwde bouwvlakken. In het overleg met indieners van de zienswijze is door de gemeente voorgesteld te kiezen voor een alternatieve locatie (situatie B, afbeelding 1).



Afbeelding 1: situering bouwvlakken Hengelosestraat 410-418

De verplaatsing van het bouwvlak zorgt voor een behoud van de hoog gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De situering van het betreffende bouwvlak in situatie A op afbeelding 1 is zo dat het weiland dat grenst aan het Abraham Ledeboerpark visueel gevuld zou worden met een landhuis. De ruimtelijke impact van dit landhuis zou ook van grote invloed zijn op de beleving vanuit het park. Het beoogde landhuis is op de door de

gemeente voorgestelde locatie B vele malen beter op zijn plek en de impact die het zal hebben op de omgeving is vele malen kleiner.

- b) In onze brief (kenmerk 1000053604 GB) van 29 juli 2010 hebben wij aangegeven dat verkoop van de door de indieners van de zienswijze beoogde gronden door de gemeente Enschede niet mogelijk is. De gronden maken deel uit van het Abraham Ledeborpark. In verband met bepalingen uit de schenkingsacte mag de gemeente Enschede deze gronden onder geen beding vervreemden. Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheid tot het meewerken aan een aanleunrangschikking in het kader van de Natuurschoonwet 1928.
- In onze brief van 29 juli 2011 (kenmerk 1100088976 SO) geeft de gemeente de mogelijkheid om het parkdeel van het Ledeborpark onder de Natuurschoonwet (NSW) te rangschikken waardoor indieners van de zienswijze aanleunrangschikking kan verkrijgen. Voorwaarde hiervoor is dat indieners van de zienswijze een openbaar wandelpad aanleggen tussen de Hengelosestraat en de Heemtuint van het Ledeborpark. Destijds is door indieners van de zienswijze aangegeven niet akkoord te gaan met deze voorwaarde. Met dit standpunt is er geen overeenkomst bereikt.
- c) De bestaande woningen en het landhuis worden op de verbeelding binnen de betreffende bouwvlakken aangegeven.
- d) In artikel 10.1.1 onder h. zijn in- en uitritten toegevoegd.
- e) De definitie van woning/wooneenheid (1.99 uit begrippenlijst) sluit niet aan op artikel 10.1.2 a. onder 1. Ter plaatse van de aanduiding “wonen” is wonen voor één afzonderlijk huishouden toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt in woning en wooneenheid, terwijl hier hetzelfde wordt bedoeld. Deze omissie wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 hersteld.
- f) De achterliggende gedachte van de keuze van de gemeente voor deze bestemming is dat deze bestemming beter aansluit bij de grootte en ligging van de kavels in aansluiting op het park en de typering van de bebouwing op de percelen. Binnen de bestemming is bijvoorbeeld meer ruimte voor beheer en onderhoud van het landschappelijke waarden. Daarnaast biedt het meer ruimte voor ondergeschikte bedrijfsactiviteiten en extensieve recreatie ten opzichte van de reguliere woonbestemming.
- Zoals in de toelichting (paragraaf 6.3.1) van het bestemmingsplan al is aangegeven, is niet zozeer de eigendomsverhouding of de rangschikking onder de NSW bepalend voor de aan de grond toegekende bestemming, maar het het feitelijke en toekomstige gebruik van grond.
- g) Het begrip “landgoed”, waar in artikel 10.1.1 onder a. onder 2 naar verwezen wordt, wekt de verwarring dat sprake moet zijn van een landgoed onder de NSW. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 zal dit worden aangepast en wordt de koppeling met het begrip “landgoed” er uit gehaald.
- h) Ten aanzien van (de bouw van) een landhuis is in hoofdlijnen het verschil in regels met de bestemming Wonen dat binnen de bestemming Groen – Landgoedpark een hogere goot- en bouwhoogte zijn toegestaan en er een ruimer bouwvlak geldt. Ook zijn de regels ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis ruimer: 300 m² (30 m² in woonbestemming). De regeling voor bijgebouwen sluit aan op de regeling van de bestemming Wonen, waarbij voor grote percelen (> 500 m²) de regel geldt dat buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gerealiseerd tot maximaal 100 m². Hiermee wordt ook aangesloten op de regeling voor woningen in het buitengebied.
- i) In artikel 10.2.2 van de planregels wordt niet duidelijk gemaakt dat realisatie van bijbehorende bouwwerken ook is toegestaan bij de gebouwen met de functieaanduiding ‘wonen’. Bij de adressen Hengelosestraat nrs. 416 en 418 is op basis van de digitale planverbeelding geen sprake van een bouwvlak, maar enkel van een functieaanduiding. Dit zou kunnen betekenen dat artikel 10.2.2 voor die adressen toepassing mist, gelet op

het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a. Tijdens het gesprek is van gemeentezijde gezegd dat het wel de bedoeling is dat de adressen Hengelosestraat nrs. 416 en 418 ieder afzonderlijk recht hebben op de bouw van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. Artikel 10.2.2 dient hierop te worden aangepast zodat een en ander ondubbelzinnig blijkt.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 1 wordt aangepast:

1.62 Landgoed – wordt uit de lijst verwijderd. Dit begrip wordt verwijderd aangezien in de regels geen verwijzing naar dit begrip is opgenomen.

Artikel 10 wordt aangepast:

Artikel 10.1.1 onder a.2: verwezen wordt naar het begrip 'Landgoed'. Dit wekt de verwarring dat sprake moet zijn van een landgoed onder de NSW. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 zal dit worden aangepast en wordt de koppeling met het begrip "landgoed" er uit gehaald.

Artikel 10.1.1 onder a.: dit punt verplaatst naar 10.4. In dit lid wordt onderscheid gemaakt in specifieke gebruiksregels voor de 'landhuizen' (10.4 a) en de 'woningen' (10.4 b).

In artikel 10.1.1 onder h. zijn in- en uitritten toegevoegd.

Artikel 10.1.2 (toegestaan medegebruik – wonen- ter plaatse van functieaanduidingen): dit lid is geschrapt. Voor de 'woningen' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Het medegebruik wordt geregeld in artikel 10.4 b.

Artikel 10.2: De bouwregels zijn opgesplitst in: Algemeen (10.2.1)/Hoofdgebouwen (10.2.2)/Bijbehorende bouwwerken (10.2.3)/ Nutsvoorzieningen 10.2.4)/Overige bouwwerken (10.2.5).

Artikel 10.2.1: bij vaststelling is in artikel 10.2.2 een regel opgenomen dat het bepaalde onder b niet geldt voor nieuw te bouwen hoofdgebouwen (10.2.2 c). Artikel 10.2.2: regels voor bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen zijn opgenomen op de verbeelding. In artikel 10.2.2 c wordt hier naar verwezen. Voor bijbehorende bouwwerken (10.2.3) zijn regels opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in 'landhuizen' en 'woningen'.

2. Zienswijze Tennet

Samenvatting zienswijze

- a) Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 bevindt zich de 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Enschede Vechtstraat – Enschede Heekstraat. Tennet verzoekt artikel 18 (bouwregels dubbelbestemming Hoogspanning) te wijzigen:
- a. Lid 2 onder b: “voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter”
 - i. Voorstel: “op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd”;
 - b. Lid 2 onder c: “voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt per bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van 25 m²”
 - i. Voorstel: lid c verwijderen uit de planregels.
 - c. Lid 6 onder d: “Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.”
 - i. Voorstel: toevoegen van het woord “schriftelijk” tussen “het” en “advies”, aangezien Tennet geen mondelinge adviezen verstrekt.

Tennet ziet het van groot belang om de leveringszekerheid van elektriciteit te kunnen garanderen. Deze taak is opgelegd door de wetgever. Om de leveringszekerheid en veiligheid te kunnen waarborgen, is het niet toegestaan iets te bouwen binnen de belemmerde strook van een ondergrondse leiding.

Beantwoording zienswijze

- a) De bouwregels van artikel 18 worden aangepast op volgende wijze:
- a. Artikel 18 lid 2 onder b: “de maximum bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding bedraagt 10 meter”.
 - b. Artikel 18 lid 6 onder d: “Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder”.

Toelichting:

De betreffende hoogspanningsleiding in het bestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016” loopt vanaf de Hengelosestraat door het Van Heekpark en via de Minister De Savornin Lohmanlaan en Walhofstraat door het plangebied.

Met het aanpassen van de planregels wordt aangesloten op de standaardplanregels binnen de gemeente Enschede, welke op dit punt gewijzigd zijn na tervisie legging van het ontwerp bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016.

Conclusie: het bestemmingsplan wordt op het onderdeel in artikel 18, lid 2 onder b en lid 6 onder d van de planregels aangepast.

3. Zienswijze

4.

Samenvatting zienswijze

Op het perceel aan Dr. Zamenhoflaan tussen huisnummers 225 en 237 ligt een onbebouwd bouwvlak. Om de beoogde vrijstaande woning te kunnen bouwen, verzoekt indiener van zienswijze het bouwvlak in de breedte aan te passen van 9,5 meter naar maximaal 13,5 meter. Op deze manier kan de beoogde woning beter ingepast worden.

Beantwoording zienswijze

Verbreding van het bouwvlak tot 13,5 meter is mogelijk, mits daarbij rekening is gehouden met de kaprichting: dwarskap heeft vanuit de stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur op een smalle kavel, zoals hier het geval is (welstand). Geadviseerd wordt geen bebouwing op de erfgrans te realiseren, waardoor het doorzicht naar achteren behouden blijft. Bij de verbreding van het bouwvlak moet hier rekening mee gehouden worden. Daarnaast blijft de gemeente vasthouden aan de maximale bouw- en goothoogte uit het bestemmingsplan (10 en 6 meter).

Conclusie: het bouwvlak wordt aangepast conform de hierboven genoemde afmetingen in het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016.

5. Zienswijze

Samenvatting zienswijze

- a) Indiener van zienswijze geeft aan veel belang te hechten aan het behoud van de huidige bijbehorende gebouwen en de inhoud van die bebouwing op het perceel Hengelosestraat 448. Op basis van de overgangsbepalingen (artikel 28.1 planregels) staat genoemd dat bouwwerken gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Dit betekent dat niet de huidige situatie herbouwd mag worden. Indiener van zienswijze geeft aan dat het voor de leefsituatie van belang is de huidige situatie te handhaven. In de bestemming Wonen (artikel 17 planregels) is opgenomen dat het (gedeeltelijk) mogen vernieuwen of veranderen van bouwwerken gebonden is aan een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel. In de huidige situatie zit indiener van zienswijze boven het maximale bebouwingspercentage, met als gevolg dat bij calamiteit, vernieuwing of verandering niet de huidige situatie herstelt mag worden maar bijvoorbeeld een halve schuur in plaats van een hele schuur herbouwt mag worden.

Beantwoording zienswijze

- a) In artikel 17.2.7 (Wonen, bestaande bebouwing) is opgenomen dat bestaande bebouwing, die afwijkt van de bouwregels in het bestemmingsplan mag worden gehandhaafd of vernieuwd. In dit artikel is niet opgenomen dat het om *gedeeltelijke* handhaving of vernieuwing gaat. Artikel 28 van de planregels gaat in op de algemene overgangsbepalingen. In artikel 17 “Wonen” is een specifieke bepaling ten aanzien van bestaande bebouwing (dus ook bijbehorende bouwwerken), die afwijkt van de bouwregels, opgenomen. Deze regel is ook van toepassing op de bebouwing op het perceel aan de Hengelosestraat 448.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. Zienswijzen

Op het perceel aan de Hengelosestraat 448A is een kantoor en bijbehorende schuur gelegen. Indiener heeft twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen hebben betrekking op het perceel Hengelosestraat 448A en worden hieronder samengevat.

Samenvatting zienswijze 1:

- a) Op de verbeelding is de functieaanduiding 'kantoor' ingetekend. Indiener van de zienswijze geeft aan dat dit correct is. In de regels ontbreekt de benaming 'kantoor' en in de bijlage bedrijveninventarisatie ontbreekt de betreffende locatie.

Samenvatting zienswijze 2:

- b) Op basis van het ontwerp bestemmingsplan mogen de twee opstallen na sloop niet meer volledig worden opgebouwd. Dit geldt ook wanneer een gebouw verwoest wordt door bijvoorbeeld brand of stormschade. Het kantoor is voor indiener van de zienswijze de hoofdbestemming op haar erf en de schuur is het enige opstal dat hier bij hoort. Daarnaast is de schuur op het erf dermate oud, dat hier geen officiële stukken meer van zijn. Indiener van de zienswijze verzoekt de regels zodanig aan te passen dat volledige herbouw na sloop of schade weer mogelijk is.

Beantwoording zienswijzen

- a) In artikel 17 (Wonen) lid 1 onder h. is de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Daarbij is de regeling uit het thans geldende bestemmingsplan "Bolhaar – Roessingh 2006" overgenomen. Dit betekent dat de kantoorfunctie is beperkt tot maximaal 200 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel.
In bijlage 1 'Bedrijveninventarisatie' van de toelichting is het bedrijf (Adviesbureau Ergonomie) toegevoegd dat gevestigd is aan de Hengelosestraat 448A.
- b) In artikel 17.2.7 (Wonen, bestaande bebouwing) is opgenomen dat bestaande bebouwing, die afwijkt van de bouwregels mag worden gehandhaafd of vernieuwd. In dit artikel is niet opgenomen dat het om *gedeeltelijke* handhaving of vernieuwing. Indien geen officiële stukken meer voorhanden zijn, omdat het betreffende gebouw dermate oud is, zal op basis van luchtfoto's en kaartmateriaal bepaald worden hoe hier in een dergelijk geval mee omgegaan wordt.

Conclusie:

In artikel 17 lid 1 wordt punt h. toegevoegd. In dit lid is de regel opgenomen voor de functie 'kantoor'. Daarnaast wordt het bedrijf aan Hengelosestraat 448A toegevoegd aan de Bedrijveninventarisatie (bijlage 3). Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage: Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 ter inzage heeft gelegen.

Toelichting:

Bijlagen Toelichting:

Bijlage 1 (Bedrijveninventarisatie): bedrijf aan Hengelosestraat 448A toegevoegd (Adviesbureau Ergonomie)

Bijlage 6 "inventarisatie en analyse ecologische en cultuurhistorische waarden Hengelose wig" toegevoegd.

Bijlage 7 "Ecologische quickscan Hengelosestraat 412/414" toegevoegd.

Regels:

1. Artikel 1 "Begrippen":
 - 1.62 Landgoed – wordt uit de lijst verwijderd. Dit begrip wordt verwijderd aangezien in de regels geen verwijzing naar dit begrip is opgenomen.
2. Artikel 10.1.1 onder a.2: verwezen wordt naar het begrip 'Landgoed'. Dit wekt de verwarring dat sprake moet zijn van een landgoed onder de NSW. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Bolhaar – Roessingh 2016 zal dit worden aangepast en wordt de koppeling met het begrip "landgoed" er uit gehaald.
3. Artikel 10.1.1 onder a.: dit punt verplaatst naar 10.4. In dit lid wordt onderscheid gemaakt in specifieke gebruiksregels voor de 'landhuizen' (10.4 a) en de 'woningen' (10.4 b).
4. In artikel 10.1.1 onder h. zijn in- en uitritten toegevoegd.
5. Artikel 10.1.2 (toegestaan medegebruik – wonen- ter plaatse van functieaanduidingen): dit lid is geschrapt. Voor de 'woningen' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Het medegebruik wordt geregeld in artikel 10.4 b.
6. Artikel 10.2: De bouwregels zijn opgesplitst in: Algemeen (10.2.1)/Hoofdgebouwen (10.2.2)/Bijbehorende bouwwerken (10.2.3)/ Nutsvoorzieningen 10.2.4)/Overige bouwwerken (10.2.5).
7. Artikel 10.2.1: bij vaststelling is in artikel 10.2.2 is een regel opgenomen dat het bepaalde onder b niet geldt voor nieuw te bouwen hoofdgebouwen (10.2.2 c). Artikel 10.2.2: regels voor bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen zijn opgenomen op de verbeelding. In artikel 10.2.2 c wordt hier naar verwezen. Voor bijbehorende bouwwerken (10.2.3) zijn regels opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in 'landhuizen' en 'woningen'.
8. Artikel 11.2.3 "bebouwing met functieaanduiding buiten het bouwvlak": toegevoegd aan artikel 11 "Groen – Park". Ambtelijke aanvulling ten gevolge van aanpassing standaard bestemmingsregels.
9. Artikel 17.1 lid h toegevoegd:

ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan, zoals zijn genoemd in de hoofdgroep "Kantoren" uit bijlage 1 van deze planregels, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 200 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum.

10. Artikel 17.2.1 Algemeen onder b. onder 4: weggehaald: “40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m². Deze regel is overbodig aangezien voor hoofdgebouwen een bouwvlak is opgenomen en voor bijbehorende bouwwerken een maximale oppervlakte is opgenomen van 100 m² (17.2.3 lid b)”.
11. Artikel 17.2.3 onder e: bouw- en (in voorkomend geval) goothoogte is afgestemd op bouw- en goothoogte als sprake is van aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
12. Artikel 17.2.4: “bebouwing met functieaanduiding buiten het bouwvlak”: toegevoegd aan artikel 11 “Wonen”. Ambtelijke aanvulling ten gevolge van aanpassing standaard bestemmingsregels.
13. Artikel 18 lid 2 onder b: “de maximum bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding bedraagt 10 meter”.
14. Artikel 18 lid 6 onder d: “Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder”.
15. Artikel 23.2.3 Cultuurhistorisch Attentiegebied: deze regel is verwijderd uit de planregels. In het ontwerp bestemmingsplan was een aantal gebieden opgenomen die in het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid aangewezen zijn als “Cultuurhistorisch Attentiegebied”. Gemeentebreed is besloten om, voor laag dynamische gebieden, geen attentiewaarde toe te kennen in bestemmingsplannen. Wanneer er grote nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, borgt de Structuurvisie Cultuurhistorie dat er onderzoek naar de cultuurhistorische waarde gaat plaatsvinden.

Verbeelding:

1. Dr. Zamenhoflaan tussen huisnummer 225 en 237: bouwvlak aangepast n.a.v. zienswijze.
2. Gebiedsaanduiding “Overige zone – Cultuurhistorie”: deze gebiedsaanduiding is verwijderd op de verbeelding (zie punt 15 overzicht wijzigingen planregels).
3. Hengelosestraat 421-414: 2 bouwvlakken toegevoegd conform beantwoording zienswijze nr. 1.