

**Bestemmingsplan “Heutinkstraat 401”**

**Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

Geanonimiseerde versie t.b.v. publicatie

## **NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN**

Bestemmingsplan: Heutinkstraat 401  
Dossiernummer: R20200004

Het bestemmingsplan Heutinkstraat 401 voorziet in de realisatie van twee halfvrijstaande woningen op de gronden gelegen tussen de percelen Heutinkstraat 395 en 403. Het bestemmingsplan "Heutinkstraat 401" heeft als ontwerp ter visie gelegen van 23 april 2020 tot en met 3 juni 2020.

Gedurende de inzageperiode zijn 2 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Buiten de inzageperiode is 1 zienswijze ingediend.

Op 8 juni 2020 is een zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend buiten de daarvoor gestelde termijn (namelijk van 23 april tot en met 3 juni 2020) en kunnen niet als zienswijze in behandeling worden genomen (niet-ontvankelijk). Niettemin is onderzocht of de zienswijze aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Gezien de zienswijze inhoudelijk overeenkomt met zienswijze 2, bestaat hiervoor geen aanleiding.

## Samenvatting en beantwoording zienswijze

### 1. Zienswijze

*Samenvatting zienswijze:*

#### 1.1 Voorgevel

Indiener van de zienswijze is van mening dat de voorgevel van het bouwvlak moet aansluiten met de voorgevelrooilijn van de gevels van de huisnummer 393/395 en de huisnummers 405/407. In de meegestuurde bijlage is door indiener een rode lijn getrokken over de voorgevels van de genoemde woningen.

*Beantwoording zienswijze:*

*In de zienswijze wordt uitgegaan van de bestaande panden zonder dat daarin huisnummer 403 wordt meegenomen. Vanuit de stedenbouwkundige optiek van de gemeente is afgewogen dat nr. 403 onderdeel uitmaakt van het straatbeeld en derhalve de voorgevelrooilijn voor de nieuw op te richten woningen hierop bepaald is. Dit is vervolgens vastgelegd in de vorm van het bouwvlak op de verbeelding.*

#### 1.2 Welstand

Indiener geeft aan dat de welstandscriteria onvoldoende zijn beschreven. Indiener zou graag meer willen zien dat de bebouwing aansluit bij de omliggende woningen met kenmerken van en in de bouwstijl uit de jaren 30, zoals overdreven lange en steile, met pannen bedekte zadeldaken met grote overstekken. Horizontale lijnen in het bakstenen bouwdeel onder het dak. Het totaal moet zorgen voor een elegante en statige uitstraling met zorgvuldig vervaardigde details zoals mooi metselwerk, houten lambrisering, glas-in-loodramen, erkers, trapjes, luifels en deuren met profielen.

*Beantwoording zienswijze:*

*Indiener verwijst naar welstandscriteria uit de welstandsnota. De Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit" is op 14 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandsnota is een document dat gehanteerd wordt bij de beoordeling van te verlenen omgevingsvergunningen. Het is een toetsingsdocument dat gebruikt wordt bij de toetsing van de architectonische vormgeving van een gebouw, en het materiaal- en kleurgebruik.*

*In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt afdoende het welstandskader beschreven. De welstandsnota speelt bij de totstandkoming van een bestemmingsplan geen rol.*

*Nadat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en in werking is getreden, kan aan de hand van onder andere het bestemmingsplan en het geldende welstandsbeleid beoordeeld worden of een omgevingsvergunning (bouwvergunning) verleend kan worden. De omgevingsvergunning zal gepubliceerd worden in de huis—aan-huis, waarbij er mogelijkheden voor de indiener van de zienswijze openstaan om te reageren.*

#### 1.3 Nokhoogte

Indiener vraagt zich af wat de nokhoogte is.

*Beantwoording zienswijze:*

*Hoewel het een vraag betreft en hierin niet de mening van indiener op het bestemmingsplan naar voren komt, kan worden meegedeeld dat voor het hoofdgebouw binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.*

#### 1.4 Parkeerdruk

Indiener verwacht een toename van de parkeerdruk. Het terrein wordt nu gebruikt als openbare parkeerplaats, omdat het terrein buiten de zone (centrumgebied) voor betaald parkeren ligt. De parkeerplaats wordt gebruikt door ondernemers van de binnenstad en (Duitse) bezoekers.

#### *Beantwoording zienswijze:*

Hoewel het wellicht als zodanig gebruikt wordt, is het perceel van initiatiefnemer geen openbaar parkeerterrein en hoeft om die reden geen rekening te worden gehouden met het verdwijnen van deze parkeerruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de Nota Parkeernormen Enschede 2017. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeernormen. Dit wordt in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan ook toegelicht.

## **2. Zienswijze**

### *Samenvatting zienswijze:*

#### 2.1 Voorgevel

Indiener van de zienswijze is van mening dat de voorgevel van het bouwvlak moet aansluiten met de voorgevelrooilijn van de gevels van de huisnummer 393/395 en de huisnummers 405/407.

#### *Beantwoording zienswijze*

*Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (zie 1.1).*

#### 2.2 Welstand

Indiener van de zienswijze is van mening dat de stijl van de bebouwing onvoldoende is beschreven. Indiener heeft behoefte om een meer gedetailleerde beschrijving te zien.

#### *Beantwoording zienswijze*

*Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (zie 1.2).*

#### 2.3 Nokhoogte

Onvoldoende duidelijk is beschreven wat de nokhoogte bedraagt.

#### *Beantwoording zienswijze*

*De nokhoogte is vastgelegd in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. In het bouwvlak is opgenomen dat een maximale nokhoogte van 10 meter geldt. Zie ook beantwoording van de zienswijze onder 1.3.*

#### 2.4 Parkeren

Indiener verwacht een toename van de parkeerdruk. Het terrein wordt nu gebruikt als openbare parkeerplaats, omdat het terrein ligt buiten de zone (centrumgebied) voor betaald parkeren. De parkeerplaats wordt gebruikt door ondernemers van de binnenstad en (Duitse) bezoekers.

### *Beantwoording zienswijze*

*Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (zie 1.4).*

### 2.5 Uitzicht op groen

Indiener ziet graag als gevolg van verwijderen van aanwezig groen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken op het plangebied, een beschrijving op welke wijze gezorgd kan worden dat het groene aanzicht van de straat niet veranderd.

### *Beantwoording zienswijze*

*Het groen waar indiener naar verwijst staat op het perceel van initiatiefnemer. Het groen bestaat uit opgaande beplanting (struiken en bomen) en heeft een afschermende werking van het parkeerterrein vanuit de openbare weg. Bij de bepaling tot medewerking aan de planontwikkeling zijn meerdere belangen afgewogen, waaronder of de aanwezige groenvoorziening prevaleert boven de voorgenomen woningbouwontwikkeling. In de afweging tot medewerking is het gemeentelijk beleid (Nadere regels bomen(bescherming) in Enschede, 2015) meegenomen. Hierin zijn op de interactieve kaart voor beschermwaardige bomen, geen waarden voor het plangebied opgenomen.*

*De openbare gronden, dus de weg en voetpad zijn op de interactieve kaart voor beschermwaardige bomen opgenomen als "boomgebied". Zie ook beschrijving in de toelichting paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan. Voor het perceel staan geen bomen. Aanpassing van de openbare inrichting als gevolg van in- en uitritten ten behoeve van de woningbouw leidt dus niet tot aantasting van groenwaarden.*

*Landelijk is het een gegeven dat er geen recht op uitzicht over andermans terrein bestaat. Dit is in verschillende gerechtelijke uitspraken bevestigd. Indiener kan hieraan geen rechten ontleen.*

### 2.6 Privacy

Indiener van de zienswijze verwachten aantasting van hun privacy als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De woning van indiener heeft ruime raampartijen aan de voorkant van het huis en vreest inkijk en aantasting van privacy als gevolg van de te realiseren woningen.

### *Beantwoording zienswijze:*

*Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Het aspect privacy kan daarbij een rol spelen.*

*In het kader van privacy is afgewogen dat door de ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaatsvindt van woon-werksituaties, straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De ontwikkeling is passend in de stedenbouwkundige opbouw van de wijk. Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijk gebied, waarbij bebouwing relatief dicht op elkaar staat. Woonbebouwing is passend in het karakter van het gebied.*

*De afstand van bestaande hoofdbebouwing op Heutinkstraat 104 tot het bouwvlak van het plangebied zal meer dan 19 meter bedragen. Hieruit concluderen wij dat er sprake is van voldoende afstand tussen de woningen en van onevenredige aantasting van de privacy geen sprake zal zijn.*

## 2.7 Planschade

Indiener ziet een eventuele waardedaling van de woning graag gecompenseerd.

*Beantwoording zienswijze:*

*Wat betreft de door indiener aangehaalde waardedaling van de woning, staat het indieners vrij om binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om bij het college een planschadeverzoek in te dienen (grondslag artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening).*

Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.