

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. Datum invoeren.

nr.

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47 (NL.IMRO.0158.BP1131-0002) en beeldkwaliteitsplan Enschedesestraat 47

Voorstel:

1. De zienswijzennota d.d. januari 2017, waarin de reacties op de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47, bestaande uit toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1131-0002 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het perceel Huiskes Kokkeler aan de Enschedesestraat 47 planologisch mogelijk gemaakt. De ontwikkeling houdt in de sloop van het bestaande garagebedrijf met bovenwoningen, het realiseren van 7 grondgebonden woningen aan de Gruttostraat en de Enschedesestraat en het aanpassen van de openbare ruimte.
3. Het beeldkwaliteitsplan Enschedesestraat 47 waarin o.a. de welstandscriteria voor de nieuw te bouwen woningen zijn opgenomen vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd.

Inleiding / aanleiding

Op 3 december 2014 heeft de commissie Ruimte en Milieu een positief advies gegeven voor de startnotitie met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel Oude Enschedesestraat 47.

Het plan bestaat uit het slopen van het voormalige garagebedrijf Huiskes-Kokkeler. Op deze plek komen aan de Gruttostraat 4 vrijstaande woningen met een bouwmassa van één laag met kap (gothoogte circa 3,0 – 3,5 m en een nokhoogte van circa 8,0 – 8,5 m. Aan de Enschedesestraat komen een vrijstaande woning en een dubbele woning. Deze drie woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap (gothoogte 6,0 – 6,5 m en een nokhoogte 10,5 – 11,0 m).

Naar aanleiding hiervan hebben wij het ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47, het ontwerp beeldkwaliteitsplan Enschedesestraat 47 en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai in de periode 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 voor een ieder voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

We stellen voor om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het gaat onder andere om het vervangen van enkele afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan en het aanpassen van de bouwblokken voor de woningen aan de Enschedesestraat.

Zienswijzennota

In de bij het raadsbesluit gevoegde zienswijzennota vindt u de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van dit raadsbesluit.

Voorstel

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door uw gemeenteraad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune' (vastgesteld dd 25 maart 2015)

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

Woonvisie: Keuzes voor de toekomst, wonen van nu naar 2020

Notitie Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015

Argumenten

1.1 Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijzen.

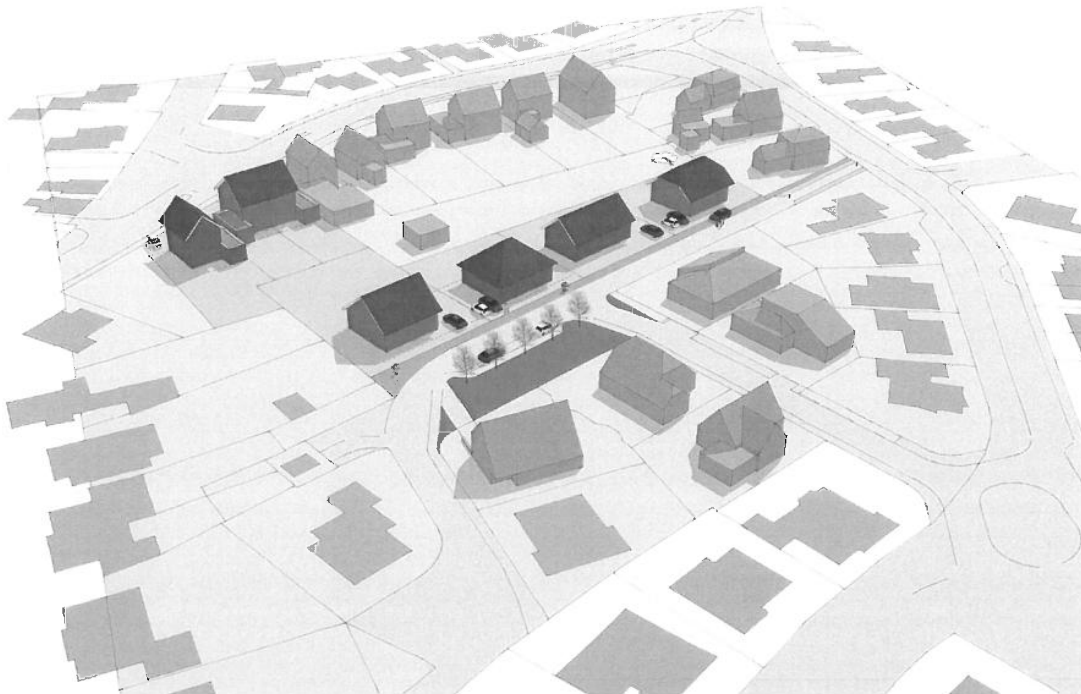
Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen binnengekomen.

De gemeenteraad dient te besluiten of deze zienswijzen overgenomen worden, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. De drie zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota d.d. januari 2017. Deze nota is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

2.1 De drie ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Het honoreren van een zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.

Afhankelijk van de inhoud van de zienswijze heeft dit gevolgen voor de toelichting, de planregels en/of de verbeelding. In de zienswijzennota is per gehonoreerde zienswijze aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan aangepast is. De inhoud van de ingediende zienswijzen geven wel aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. De afbeeldingen in hoofdstuk 3.1 worden vervangen door actuele afbeeldingen.



2.2 Enkele ambtshalve wijzigingen geven aanleiding voor een gewijzigde vaststelling.

Om te zorgen dat de te realiseren woningen aan de Enschedesestraat verspringen worden de bouwblokken aangepast. Omdat dit een wijziging van de verbeelding is, is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

2.3 De plannen van projectontwikkelaar Janssen de Jong zijn op een goede manier in het voorliggende bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47 vertaald.

De voorgenomen ontwikkeling omvat het slopen van het garagebedrijf. Op de plek van het garagebedrijf en de bijbehorende gronden wordt het volgende gerealiseerd:

- aan de Gruttostraat vier vrijstaande woningen met een bouwmassa van één laag met kap;
- aan de Enschedesestraat een vrijstaande woning en een dubbele woning (twee-onder-één kap) van twee lagen met kap.

Om de herontwikkeling van het terrein Huiskes Kokkeler mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune' noodzakelijk. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden kan het college een Wabo-vergunning voor de zeven nieuw te realiseren woningen verlenen.

2.4 Er is een ontheffing verleend voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaai voor drie woningen aan de Enschedesestraat.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er voor drie woningen een hogere grenswaarden procedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd diende te worden. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft het ontwerpbesluit voor de ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaai ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels hebben wij op 17 januari 2017 de hogere grenswaarden voor deze woningen vastgesteld.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan Enschedesestraat 47 levert een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving.

Het uitgangspunt bij een zogenaamde inbreidingslocaties in Haaksbergen is dat de nieuwe ontwikkeling een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving betekent. Omdat het om een nieuwe ontwikkeling gaat moet er een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld worden. Om te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk volgens de afgesproken uitgangspunten gerealiseerd worden is het

noodzakelijk om met een beeldkwaliteitsplan te werken. In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen met betrekking tot de architectuur, het materiaalgebruik, de kleurstelling en de detaillering. Over de invulling van het beeldkwaliteitsplan hebben we overleg gehad met de initiatiefnemer. Voor de vier vrijstaande woningen aan de Gruttostraat worden ten aanzien van de architectuur minimale eisen in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Omdat de bestaande woningen aan de Gruttostraat ook verschillend zijn in de vormgeving, mogen de nieuw te realiseren ook op hun eigen wijze vormgegeven worden. Voor de vrijstaande en de dubbele woning aan de Enschedestraat is er gekozen voor een jaren dertig bouwstijl.

De vormgeving en het materiaalgebruik van de woningen zijn onderling op elkaar afgestemd. Ook met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan Enschedesestraat 47 zal door de stadsbouwmeester van Het Oversticht als toetsingskader voor de welstand gebruikt worden.

4.1 De kosten zijn middels een anterieure overeenkomst verzekerd waardoor er geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld.

De gemeente Haaksbergen heeft een anterieure overeenkomst met projectontwikkelaar Janssen de Jong gesloten. Het is belangrijk dat de ondertekening voor de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt. In deze overeenkomst zijn de financiële kaders beschreven. Door het sluiten van deze overeenkomst zijn alle financiële kaders afgedekt en is het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet nodig.

Risico's

Alle risico's zijn afgedekt in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Vervolgproces/communicatie/planning

Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro wordt binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan het raadsbesluit bekendgemaakt in GemeenteNieuws, de Staatscourant, op de gemeentelijke webpagina en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Hier geldt de bekendmakingstermijn van 6 weken omdat de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen gaat meenemen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak door:

1. belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad;
2. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad;
3. belanghebbenden die beroep willen instellen tegen de vastgestelde wijzigingen.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening.

Na het besluit van het college ontvangen de indieners van de zienswijze een concept beantwoording van hun zienswijze.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

Vastgesteld Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47 (NL.IMRO.0158.BP1131-0002)

zienswijzennota d.d. januari 2017

Digitaal:

Vastgesteld Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47 (NL.IMRO.0158.BP1131-0002)

Burgemeester en wethouders

M.E. Kragting-de Groot
secretaris

G.J. Kok MDR
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum **29 MAART 2017**

mr. G. Raaben
griffier

G.J. Kok MDR
voorzitter

Gemeente Haaksbergen

**Ontwerpbestemmingsplan 'Haaksbergen dorp, partiële herziening
Enschedesestraat 47'**

Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Auteur: Johnny Janssen

Datum: januari 2017

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van de ingediende zienswijzen.....	4
3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.....	13
4. Ambtshalve wijzigingen.....	14

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 25 oktober 2016 besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47' ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied van het voormalige garagebedrijf Huiskes Kokkeler en maakt de realisering van zeven grondgebonden woningen mogelijk. Op deze plek komen aan de Gruttostraat vier vrijstaande woningen en aan de Enschedesestraat komen een vrijstaande woning en een dubbele woning.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47' inclusief bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn er 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

Naam/adres: Prof.dr.ir. A. de Gier, Enschedesestraat 64, 7481 CS Haaksbergen en andere buurtbewoners

Datum: 9 december 2016

Zaaknummer: Z-00051

Datum binnenkomst: 12 december 2016

Samenvatting zienswijze:

1. De Enschedesestraat is zonder twijfel de mooiste entree van Haaksbergen. Daar dragen ook de aanwonenden van de Enschedesestraat, alsmede die van de aangrenzende zijstraten in belangrijke mate aan bij. Juist in deze unieke situatie verdient een voorgenomen bestemmingswijziging het om zeer zorgvuldig te worden voorbereid, en eigenlijk vanzelfsprekend in samenspraak met de omwonenden. Immers, ook zij hebben er groot belang bij de entree van het dorp fraai te houden en waar mogelijk verder te verfraaien. Vroegtijdig overleg voorkomt bovendien vele hindernissen later in het traject. B&W hebben inspraak echter afgewezen. Pas op dit late moment, nu er al een ontwerpplan ligt, hebben omwonenden en andere belanghebbenden voor het eerst de mogelijkheid bij de gemeente iets naar voren te brengen. Wij vinden dit een gemiste kans, temeer daar wij in het plan geen aandacht vinden voor onze belangen. En dat nog afgezien van de constructieve bijdragen die wij ongetwijfeld hadden willen en kunnen inbrengen.
2. Daarnaast komen in het plan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden onvoldoende naar voren, terwijl relevante beleidsstukken die eerder door de gemeente zijn vastgesteld, niet, of onvoldoende zijn meegenomen. Voor wat betreft de rechtvaardiging van de twee-onder-een-kapwoning hanteert de gemeente in feite geen argumenten. Er wordt zonder meer gesteld dat er een twee-onder-een-kapwoning aan de Enschedesestraat komt. Indieners zijn van mening dat een twee-onder-een-kapwoning niet in het straatbeeld past. Integendeel, de woningen aan weerszijden van het plangebied aan de Enschedestraat zijn allemaal vrijstaand en dit gebied strekt zich uit van de Wiedenbroeksingel tot de Fazantstraat en feitelijk zelfs tot de Sterrebosstraat, als we de evenmin passende hoogbouw aan de Nieuwe Bleek even vergeten. Nieuwe bebouwing dient te passen bij het bestaande straatbeeld van vrijstaande woningen, en dat doet een twee-onder-een-kapwoning hier niet. Een dergelijke woning zal onze leefomgeving in ernstige mate aantasten, terwijl wij er rekening mee moeten houden dat dit ook de waarde van onze woningen negatief kan beïnvloeden. Een bestemmingswijziging heeft bovendien een zeer lange levensduur, reden waarom omwonenden zich sterk verzetten tegen het huidige ontwerpplan. Het is mogelijk dat er voor drie vrijstaande woningen aan de Enschedesestraat onvoldoende ruimte is. In dat geval dient het aantal vrijstaande woningen aldaar te worden beperkt tot twee. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de afstand tot het huis Enschedesestraat 45 voldoende kan zijn.

3. De Enschedesestraat, gezien vanaf de kruising Wiedenbroeksingel, is een historische invalsweg van Haaksbergen die in elk geval in 1823 al bestond. Van oudsher hebben hier verspreid een aantal boerderijen gestaan. De onderlinge verbindingen groeiden geleidelijk uit tot wat later de Enschedesestraat is gaan heten, en wat leidde tot haar karakteristieke en fraaie slinging. Dit is een typisch kenmerk van het oude Twentse hoevenlandschap. Ook de huidige bebouwing zet die structuur voort: alle woningen en villa's zijn vrijstaand en enigszins verspringend ten opzichte van elkaar, en vormen zo een mooi begeleidend lint richting centrum. De bouw van een twee-onder-een-kapwoning zou deze structuur echter juist doorbreken.
4. De Structuurvisie 2030 stelt als ambitie 4: "Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur". De bouw van deze twee-onder-een-kapwoning gaat tegen deze ambitie in.
5. In het kaderdocument "Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015" staat onder 4.8, Locatie 18, Enschedesestraat, Fazantstraat, Gruttostraat, dat wil zeggen het onderhavige plangebied, dat het hier om een strategische locatie gaat. Die wordt gedefinieerd als een locatie die beeldbepalend is en een grote invloed heeft op het beeld en de uitstraling van Haaksbergen. De ontwikkeling hiervan levert een bijdrage aan de kwalitatieve verbetering van de woonomgeving, en aan de versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de kern Haaksbergen. De Enschedesestraat wordt getypeerd als een woonbuurt met vrijstaande woningen, en de omgeving van het plangebied als villapark.
Van belang is, dat dit document stelt dat "de locatie dient te worden ingevuld met villa's waarbij de nieuwe bebouwing moet passen bij de rest van de straat." De bijgevoegde referentiebeelden van passend geachte bebouwing laten aan duidelijkheid niets te wensen over: uitsluitend villa's. Tenslotte, in dit document staat expliciet dat er geen 2-onder-1 kap woningen dienen te worden gebouwd in dit plangebied.
6. De vraag is waarom de gemeente haar eigen beleidsstukken niet heeft meegenomen in haar overwegingen?
7. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober jl. besloten geen inspraakprocedure te volgen. Het argument is: 'Gelet op de geringe schaal van dit bestemmingsplan levert het geen problemen op om de inspraak over te slaan.' Wij stellen echter vast: De schaal is zeker niet gering. Volgens het ontwerp betreft dit 7 woningen.
8. De verandering van bestemming heeft voor omwonenden een directe en grote invloed op hun woon- en leefomgeving. Waarom hebben B&W dit voor ons belangrijke punt buiten beschouwing gelaten bij hun besluit? Wij wijzen in dit verband op de Welstandsnota 2014 van deze gemeente, waarin als Doel staat:
"Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt namelijk de dagelijkse leefomgeving van de mensen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde van de gemeente. Dit heeft tevens een invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat." Indieners onderschrijven dit standpunt volledig. Tevens wordt hier in feite elke voorbijganger, en zeker degenen die in de omgeving wonen, als belanghebbende aangemerkt.
9. Voor de duidelijkheid stellen indieners, dat zij als omwonenden geen bezwaar hebben tegen een wijziging van het bestemmingsplan. Woonhuizen in plaats van een garagebedrijf kunnen op zich een verrijking betekenen voor onze leefomgeving en een versterking zijn van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur ter plaatse. Maar dan dient rekening te worden gehouden met de historische kenmerken van de Enschedesestraat, de bestaande bebouwing, en met de belangen

van omwonenden. Aanpassing van het plan raakt wellicht ook de belangen van de projectontwikkelaar. Diens belangen zijn echter van korte duur. Na oplevering is zijn belang verdwenen. Omwonenden, echter, zullen tientallen jaren de effecten van een verkeerde beslissing merken, en daarom dienen hun belangen zwaarder te wegen.

Reactie gemeente:

1. Wij hebben de inspraak niet afgewezen. Er zijn door de projectontwikkelaar twee informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij de buurtbewoners uitgenodigd zijn. Naar onze mening heeft hiermee voldoende overleg met de buurt plaatsgevonden. Formele inspraak heeft dan ook niet zoveel zin. Bovendien zijn er nog voldoende mogelijkheden om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. In de planvorming is voldoende aandacht besteed aan de belangen van de buurt.
2. De Enschedesestraat is een oude historische invalsweg. De straat kenmerkt zich door de grote gevarieerdheid aan bebouwing en functies. Er staan niet alleen woningen, maar ook kantoren, een café, een restaurant, een garagebedrijf e.d. Het is een fraaie straat met een mooie slingering met veel kwaliteiten. Bij de keuze van de soort woningen hebben we hiermee rekening gehouden. Er staan weliswaar voornamelijk vrijstaande woningen, maar dat wil niet zeggen dat een twee-onder-één kapwoning niet passend is. Het kenmerk van de bestaande bebouwing is dat deze veel varieert in massa. Er staan zowel grote als kleinere gebouwen. Een twee-onder-één kapper past goed in deze gevarieerdheid van deze straat. Een twee-onder-één kapper heeft een andere massa dan een vrijstaande woning. Om te zorgen dat de nieuwe woningen aan de Enschedesestraat passen in het straatbeeld hebben we voor deze woningen extra beeldkwaliteitseisen opgenomen. We zijn ervan overtuigd dat deze nieuw te realiseren woningen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Enschedesestraat zullen geven. In vergelijking met de huidige situatie is er sprake van een forse kwaliteitsimpuls.
3. De Enschedesestraat is inderdaad een mooie historische straat met een karakteristieke en fraaie slingering. De huidige bebouwing zet die structuur voort: alle woningen en villa's zijn vrijstaand en enigszins verspringend ten opzichte van elkaar, en vormen zo een mooi begeleidend lint richting centrum. Zoals hiervoor reeds aangegeven staat er naast woningen ook nog andere bebouwing. Kortom een straat met veel gemengde bebouwing. Karakteristiek is dat de bebouwing erg varieert in architectuur, grootte, kaprichting e.d. We vinden een twee-onder-één woning uit ruimtelijk oogpunt passend op deze locatie. De bouw van een twee-onder-één kapwoning doorbreekt de structuur van de Enschedesestraat niet. De nieuw te realiseren woningen zetten de structuur van de Enschedesestraat voort. Ook deze woningen zullen qua voorgevel verspringen van elkaar.
4. Met de realisering van een vrijstaande en dubbele woning aan de Enschedesestraat is er sprake van het versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur. De Enschedesestraat is een historische invalsweg met een karakteristieke en fraaie slingering. De nieuw te realiseren woningen zetten die historische structuur voort. De voorgevels verspringen van elkaar en door de verschillende massa's van de woningen wordt het huidige beeld van de Enschedesestraat versterkt. Ook worden er aan de nieuw te realiseren woningen aan de Enschedesestraat extra beeldkwaliteitseisen gesteld.
5. Op 19 september 2007 heeft de gemeenteraad alleen de algemene uitgangspunten (hoofdstuk 2) en de prioritering, fasering en flexibiliteit (hoofdstuk 7) van de notitie Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015 vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad kennis genomen van de

richtinggevende uitgangspunten van de verschillende inbreidingslocaties uit de notitie (hoofdstuk 3 t/m 6). De gemeenteraad heeft niet de stedenbouwkundige uitgangspunten van de verschillende locaties van notitie Inbreidingslocaties vastgesteld. Ondanks dat de gemeenteraad deze uitgangspunten niet heeft vastgesteld hebben we bij de herontwikkeling van deze locatie wel naar deze uitgangspunten gekeken. In de notitie zijn voor de locatie Huiskes Kokkeler de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen:

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- *Omgeving beschouwen als villapark:*
 - *binnengebied invullen met villa's*
 - *bebouwing langs de Enschedesestraat moet passen bij de overige lintbebouwing aan deze straat*
- *Het groene aspect vanuit Blankenburg verder doorvoeren.*

In de stedenbouwkundige uitgangspunten staat aangegeven dat bebouwing langs de Enschedesestraat moet passen bij de overige lintbebouwing aan deze straat. Dit hoeven niet persé vrijstaande woningen te zijn. Een vrijstaande en een twee-onder-één kap woning passen prima bij de overige lintbebouwing van deze straat.

6. De gemeente gaat zeker niet voorbij aan haar eigen beleidsstukken. Bij dit soort invullingen van inbreidingslocaties is er vaak sprake van maatwerk. Hierbij wordt altijd rekening gehouden met de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstukken.
7. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober jl. besloten geen inspraakprocedure te volgen. Eén van de argumenten is de geringe schaalgrootte van 7 woningen. Wat echter belangrijker is dat de projectontwikkelaar in het voortraject twee informatiebijeenkomsten georganiseerd heeft om met name de buurtbewoners te betrekken bij de ontwikkeling van het terrein Huiskes Kokkeler. Voor deze informatiebijeenkomsten zijn veel buurtbewoners uitgenodigd. In onderstaand afbeelding kunt u zien welke bewoners zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten. Ook zijn er veel buurtbewoners aanwezig geweest bij deze informatiebijeenkomsten en de reacties waren overwegend positief. We vinden dat we daarmee voldoende de buurt betrokken hebben bij deze herontwikkeling.



Genodigden informatiebijeenkomst 31-10-2016

Verspreiding uitnodigingen op 20-10-2016

8. De verandering van bestemming hebben voor omwonenden een directe en grote invloed op hun woon- en leefomgeving. Dit realiseren we ons en we hebben bij de projectontwikkelaar er op aangedrongen om met name de buurtbewoners mee te nemen in het hele ontwikkelingsproces. Dit heeft de projectontwikkelaar op een goede wijze gedaan.
9. Woonhuizen in plaats van een garagebedrijf betekenen inderdaad een verrijking voor de leefomgeving en een versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur ter plaatse. Met dit plan is voldoende rekening gehouden met de historische kenmerken van de Enschedesestraat, de bestaande bebouwing, en met de belangen van omwonenden. We hebben bij de planvorming rekening gehouden met de belangen van de projectontwikkelaar en de belangen in de buurt.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Naam/adres: H. en A. Leusink, Gruttostraat 9, N. Wielens en M. Kleinsman, Gruttostraat 7 en T. en D. van der Velde, Gruttostraat 6, 7481 BA Haaksbergen

Datum: 12 december 2016

Zaak nummer: Z-00053

Datum binnengekomen: 14 december 2016

Samenvatting zienswijze:

1. Op 31 oktober jl. is het plan 'Huiskes' in detail aan de buurtbewoners gepresenteerd en toegelicht.
2. Veel aandacht kreeg de "waterhuishouding" van het plan. In een eerder stadium heeft onze Gruttostraat bewoners over dit vraagstuk een 'protest'-brief gestuurd (dd. 27 november 2014). In de toelichting heeft men duidelijk aangegeven scherp hebben gekeken naar dit vraagstuk en een oplossing aangedragen. Een en ander betekent dat een adequaat rioleringsstelsel de oplossing moet brengen. Na bestudering van wat ons is aangereikt, hebben we nog de volgende opmerking en verzoeken. Wij, met name Gruttostraat 7, 9 en 6, hebben de laatste jaren gemerkt dat de veranderende weersomstandigheden (meer en vaker grote hoeveelheden regen), onze riolering, zeker omdat wij aan het einde zitten in de doodlopende Gruttostraat, onvoldoende capaciteit heeft om de 'kelders' droog te houden. Met de komst van meer woningen, hoezeer ook het nieuw aan te leggen riool de capaciteit schijnt te hebben, zal het regenwater van de nieuwe bebouwing een extra druk leggen op de oude riolering voor bovenstaande huizen.
3. De indieners doen een uitdrukkelijk verzoek aan het college om in de planvorming van het 'Huiskes' nieuwbouw project de nieuwe riolering door te trekken tot aan het einde van het doodlopende pleintje aan de Gruttostraat opdat met de ruimere capaciteit de huidige maar met name ook de toekomstige druk op het riool opgevangen kan worden.
4. Nu de hele straat toch verwijderd wordt om de voorzieningen voor de nieuwbouw gereed te maken, is het uit kosten overwegingen buitengewoon efficiënt en effectief gelijktijdig de oude riolering ook aan het eindstuk richting pleintje Gruttostraat te vervangen door de nieuw aan te leggen riolering. Op bijgevoegde tekeningen zijn de voorstellen uitgewerkt.

Reactie gemeente:

1. De projectontwikkelaar heeft de plannen voor het terrein Huiskes Kokkeler op twee momenten met een informatiebijeenkomst nader toegelicht.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is in bijlage 9 het waterhuishoudkundig plan opgenomen. Uit dit plan blijkt hoe omgegaan wordt met het riool- en hemelwater. We kunnen ons vinden in de gehanteerde uitgangspunten en de onderliggende berekeningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op ons Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 – 2020. In tegenstelling tot de indieners verwachten wij dat het regenwater van de nieuwe bebouwing geen extra druk legt op de oude riolering van de woningen Gruttostraat 7, 9 en 6. We verwachten juist dat de druk op de oude riolering minder zal worden. Er wordt namelijk in een groot deel van de Gruttostraat een nieuw vuilwaterafvoer-riool met een rechtstreekse aansluiting op het bestaande gemengd rioolstelsel in de Fazantstraat aangelegd. Bovendien wordt de nieuwe hemelwaterafvoer-riool via een overstortconstructie aangesloten op de bestaande hemelwaterafvoer-riool in de Fazantstraat. Alleen bij een groot aanbod aan hemelwater wordt het hemel water rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktevlaktewater aan de

Kortenaerstraat. Deze extra aansluiting van de hemelwaterafvoer-riool valt buiten de ontwikkeling van het terrein Huiskes Kokkeler en komt in het kader van de uitvoering van het Gemeentelijk Rioleringsplan volledig voor rekening van de gemeente Haaksbergen.

3. De riolering ter plaatse van de Gruttostraat 7, 9 en 6 is zo'n vijftienvintig jaar oud en hoeft technisch gezien nog niet vervangen te worden. We verwachten dat de druk op de oude riolering minder zal worden, aangezien de hemelwaterafvoer-riool aangesloten wordt op de bestaande hemelwaterafvoer-riool in de Fazantstraat. Deze rechtstreekse aansluiting komt voor rekening van de gemeente Haaksbergen en wordt betaald uit het Fonds Gemeentelijk Rioleringsplan. Bij een hevige regenbui treedt een overstort in de Fazantstraat in werking en wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de Kortenaerstraat. Overigens kunnen we niet uitsluiten dat er in de toekomst nooit wateroverlast in de Gruttostraat zal optreden.
4. Een groot deel van de bestrating van de Gruttostraat wordt verwijderd om een nieuwe vuilwaterafvoer-riolering en hemelwaterafvoer-riolering aan te leggen. Dit geldt niet voor het laatste stuk van de Gruttostraat. Dit is technisch gezien ook niet noodzakelijk. Deze bestaande riolering wordt aangesloten op de nieuw aan te leggen riolering. Zoals hierboven reeds aangegeven verwachten wij dat het riool- en hemelwaterstelsel hiermee aan de geldende richtlijnen voldoet. We kunnen de projectontwikkelaar niet verplichten om dit deel van de riolering ook te vernieuwen. Dit valt buiten het plangebied. Als gemeente vinden wij dit niet noodzakelijk. Mochten er in de toekomst desondanks waterproblemen ontstaan dan kunt u dit melden bij de gemeente. Op dat moment bekijken we hoe we dit kunnen oplossen.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Naam/adres: Bureau Takkenkamp BV, Bergstraat 475, 7524 CV Enschede namens mevrouw M.G. Kleinsman en de heer B.H. Wielens wonende aan de Gruttostraat 7

Datum: 12 december 2016

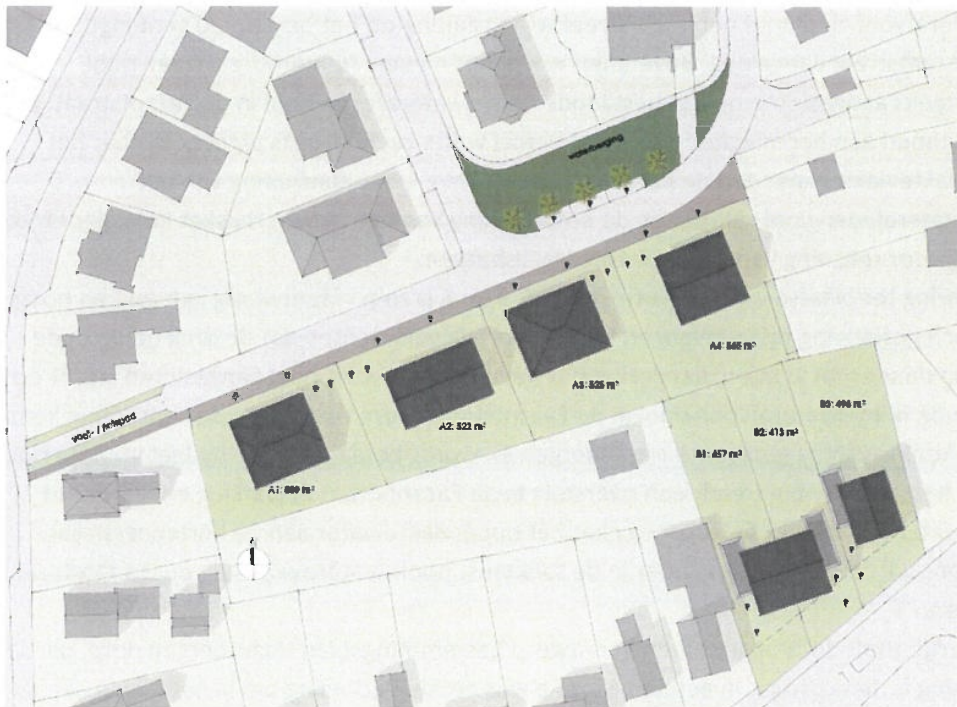
Zaaknummer: Z-00052

Datum binnengekomen: 13 december 2016

Samenvatting zienswijze:

1. Indiener maakt namens mevrouw. M.G. Kleinsman en de heer B.H. Wielens een zienswijze kenbaar. In 2008 hebben mevrouw Kleinsman en de heer Wielens de Gruttostraat 7 gekocht, in de akte van levering staat een erfdienstbaarheid waarin is opgenomen dat kopers moeten dulden dat er een drainagesysteem wordt aangelegd. Kopers waren in de veronderstelling dat er door de gemeente op is toegezien dat er een drainagesysteem zou worden aangelegd om problemen met de toen al hoge grondwaterstand te voorkomen. Nu, bijna 10 jaar later blijkt dat er geen goed werkend drainagesysteem is aangelegd en staat de kelder bij zijn client regelmatig onder water. Het aangelegde riool in de Gruttostraat blijkt ook nog eens onvoldoende capaciteit te hebben om het riool en hemelwater tijdig af te voeren bij hevige regenval. Hierdoor komt het voor dat er door te veel overdruk rioolwater via het toilet de woningen in loopt.

2. In het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan wordt weliswaar aandacht besteed aan de afwatering van de nieuw te bouwen woningen, uit de stukken blijkt echter onvoldoende dat de huidige problemen met de riolering en hoge grondwaterstand niet worden verergerd. Zo is niet duidelijk waar het knelpunt in de huidige afvoer zicht bevindt, het is goed mogelijk dat het probleem niet in de Gruttostraat maar benedenstrooms gezocht moet worden. De heer Wielens en mevrouw Kleinsman zijn onvoldoende deskundig om te kunnen beoordelen of de plannen voorzien in een adequate waterafvoer. Gezien de eerdere ervaringen, zoals hierboven gemeld verzoekt de indiener om te garanderen dat de waterafvoer door de realisatie van dit plan niet verslechterd.
3. Uit de stukken is tevens op te maken dat de Gruttostraat in zijn geheel op de schop gaat. Het lijkt ons efficiënt de bestaande, oude en niet goed functionerende riolering te vervangen door een stelsel met een hogere capaciteit.
4. Tot slot staat op onderstaand kaartje, zoals dat is bijgevoegd als toelichting bij het bestemmingsplan, een 'waterberging' ingetekend voor de Gruttostraat 7. Tevens zal volgens deze kaart het huidige trottoir blijven bestaan waardoor deze komt te liggen tussen het perceel Gruttostraat 7 en de 'waterberging'.



In een eerder stadium is door de client van de indiener van de zienswijze reeds bezwaar gemaakt tegen het instellen van een waterreservoir en is ook verzocht om het trottoir aan de openbare weg te laten grenzen. In het gesprek op 20 oktober 2016 tussen de firma Janssen de Jong en mijn client is door Janssen de Jong gemeld dat beide verzoeken gehonoreerd zijn, zoals ook bleek uit de situatie kaart die Janssen de Jong bij mijn client heeft achtergelaten. De indiener verzoekt om aan te geven welke kaart in het door de gemeente gepresenteerde plan van toepassing is: indien dat de kaart is zoals nu gepubliceerd op de web-site van de gemeente

Haaksbergen dan voelt mijn client zich ernstig misleid door Janssen de Jong en zal dit een punt van bezwaar blijven.

Reactie gemeente:

1. Dat er in de akte van levering een erfdienstbaarheid staat waarin is opgenomen dat kopers moeten dulden dat er een drainagesysteem wordt aangelegd wil niet zeggen dat er door de gemeente Haaksbergen een drainagesysteem aangelegd wordt. Mocht een drainagesysteem noodzakelijk zijn dan zijn hiervoor geen privaatrechtelijke beperkingen aanwezig. Dat de kelder van deze woning regelmatig onder water staat (als gevolg van grondwater) komt voor hun eigen rekening. De eigenaren moeten zelf zorgen dat de kelder waterdicht is.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is in bijlage 9 het waterhuishoudkundig plan opgenomen. Uit dit plan blijkt hoe omgegaan wordt met het riool- en hemelwater. We kunnen ons vinden in de gehanteerde uitgangspunten en de onderliggende berekeningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op ons Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 – 2020. Wij verwachten het regenwater van de nieuwe bebouwing geen extra druk legt op de oude riolering van de woningen Gruttostraat 7, 9 en 6. We verwachten juist dat de druk op de oude riolering minder zal worden. Er wordt in een groot deel van de Gruttostraat een nieuw vuilwaterafvoer-riool met een rechtstreekse aansluiting op het bestaande gemengd rioolstelsel in de Fazantstraat aangelegd. Bovendien wordt het nieuwe hemelwaterafvoer-riool rechtstreeks aangesloten op het bestaande hemelwaterafvoer-riool in de Fazantstraat. Bij een groot aanbod aan hemelwater wordt het hemel water rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktevlaktewater aan de Kortenaerstraat. Deze extra aansluiting van het hemelwaterafvoer-riool valt buiten de ontwikkeling van het terrein Huiskes Kokkeler en komt volledig voor rekening van de gemeente Haaksbergen.
3. De riolering ter plaatse van de Gruttostraat 7, 9 en 6 is zo'n vijftientig jaar oud en hoeft technisch gezien nog niet vervangen te worden. We verwachten dat de druk op de oude riolering minder zal worden, aangezien het hemelwaterafvoer-riool aangesloten wordt op het bestaande hemelwaterafvoer-riool in de Fazantstraat. Deze rechtstreekse aansluiting komt voor rekening van de gemeente Haaksbergen en wordt betaald uit het budget voor de riolering. Bij een hevige regenbui treedt een overstort in de Fazantstraat in werking en wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de Kortenaerstraat. Overigens wil dit niet zeggen dat er in de toekomst nooit wateroverlast in de Gruttostraat zal optreden.
4. Het kaartje zoals dit is opgenomen in ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen dorp, partiële herziening is niet correct. In eerste instantie was het de bedoeling om in het nieuw aan te leggen stuk openbaar groen een wadi te realiseren. Technisch was dit niet haalbaar. De waterberging van deze ontwikkeling wordt op een andere manier opgelost. Met betrekking tot het voetpad kunnen we aangeven dat het voetpad langs de Gruttostraat komt te lopen. We gaan actuele afbeeldingen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opnemen.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afbeeldingen in paragraaf 3.1 wordt door een actuele situatietekening vervangen.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan hebben er toe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47 gewijzigd wordt vastgesteld. Concreet gaat het om een wijziging in de toelichting.

Wijziging toelichting:

- hoofdstuk 3.1 Beschrijving toekomstige situatie: Er zijn gewijzigde afbeeldingen bijgevoegd.

4. Ambtshalve wijzigingen

In onderstaand overzicht zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

Verbeelding

De bouwstrookdiepte ter plaatse van de dubbele woning is vergroot met 1.00 m. Bovendien is de vorm van de bouwblokken aan de Enschedesestraat aangepast.

Haaksbergen, 12 december 2016.

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Op 31 oktober jl. is het plan 'Huiskes' in detail aan de buurtbewoners gepresenteerd en toegelicht.

Veel aandacht kreeg de 'waterhuishouding' van het plan. In een eerder stadium heeft onze Gruttostraat bewoners over dit vraagstuk een 'protest'-brief gestuurd (dd. 27 november 2014). In de toelichting heeft men duidelijk aangegeven scherp hebben gekeken naar dit vraagstuk en een oplossing aangedragen.

Een en ander betekent dat een adequaat rioleringsstelsel de oplossing moet brengen.

Na bestudering van wat ons is aangereikt, hebben we nog de volgende opmerking en verzoeken.

Wij, met name Gruttostraat 7, 9 en 6, hebben de laatste jaren gemerkt dat de veranderende weersomstandigheden (meer en vaker grote hoeveelheden regen), onze riolering, zeker omdat wij aan het einde zitten in de doodlopende Gruttostraat, onvoldoende capaciteit heeft om de 'kelders' droog te houden.

Met de komst van meer woningen, hoezeer ook het nieuw aan te leggen riool de capaciteit schijnt te hebben, zal het regenwater van de nieuwe bebouwing een extra druk leggen op de oude riolering voor bovenstaande huizen.

Wij doen een uitdrukkelijk verzoek aan uw B&W om in de planvorming van het 'Huiskes' nieuwbouw project de nieuwe riolering door te trekken tot aan het einde van het doodlopende pleintje aan de Gruttostraat, opdat met de ruimere capaciteit de huidige maar met name ook de toekomstige druk op het riool opgevangen kan worden.

Nu de hele straat er toch uitgegooid wordt om de voorzieningen voor de nieuwbouw gereed te maken, is het uit kosten overwegingen buitengewoon efficiënt en effectief gelijktijdig de oude riolering Ook aan het eindstuk richting pleintje Gruttostraat te vervangen door de nieuw aan te leggen riolering.

Op onderstaande tekeningen zijn de voorstellen uitgewerkt. Ze geven een beeld van het probleem wel goed weer.

Dit vriendelijk verzoek tot heroverweging en herbezinning sturen we ook cc aan de commissie bouw van de gemeente raad.

Namens,

H. en A. Leusink, Gruttostraat 9

N. Wiehens, Mw. M. Kleinsman, Gruttostraat 7

T. en D. van der Velde, Gruttostraat 6

GEMEENTE HAAKSBERGEN	
Zaaknr.:	12-10053
Documentnr.:	
Ontvangst Datum	14 DEC. 2016
Archief-PAZ	Te bewaren Num. reeks
Kopie aan:	

Gemeente Haaksbergen
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. J. Janssen

Haaksbergen, 27 november 2014

Geachte heer Janssen,

Onder verwijzing naar uw brief dd 13 november 2014 met kenmerk e-6709/14.13060 met als onderwerp Ontwikkeling terrein garage Huiskes-Kokkeler, vragen we vriendelijk doch dringend uw aandacht voor het feit dat wij niet betrokken zijn geweest bij de discussie die projectontwikkelaar Janssen de Jong met enkele bewoners uit de Gruttostraat heeft gevoerd over mogelijk grote veranderingen in onze straat.

De uitkomst van dit overleg in kleine kring is ons per E-mail toegezonden. Er is vervolgens geen antwoord gegeven op onze vragen en er is ook geen gehoor gegeven aan ons verzoek om een meeting te beleggen waar we als belanghebbenden tot een beter begrip van de plannen konden komen. We betreuren deze gang van zaken en zijn zeer verbaasd dat de firma Janssen de Jong in haar brief aan de raad beweert dat de buurtbewoners zijn geraadpleegd en dit plan toejuichen.

Van onze extern adviseur hebben we begrepen dat het officiële beroep en bezwaar proces pas opgestart wordt nadat er eerst een principe besluit in de raad is genomen.

Desalniettemin zouden we het op prijs stellen indien u in de komende vergadering van de commissie Ruimte en Milieu. en daarna de raadsvergadering melding wilt maken van het feit dat wij als direct belanghebbenden, samen met twee van onze naaste burens aan de Gruttostraat de inhoud van de plannen nog onvoldoende begrijpen en ons ernstig zorgen maken over zaken als een verhoogde verkeersintensiteit, overlast tijdens de werkzaamheden, mogelijke afwaardering van ons huis als ook de impact op de riolering en afwatering.

Zoals genoeglijk bekend heeft dit deel van Haaksbergen keer op keer te maken met wateroverlast. Helaas is zowel bij ons, als ook bij de familie Leusink pas geleden de riool-overflow letterlijk de gang ingekomen. We hebben vernomen dat het water-basin zoals dat in dit plan voorgesteld lijkt te worden ook in de Blankenburg is aangelegd en daar niet afdoende werkt. We maken ons oprecht zorgen op dit punt.

Tot slot kunnen we ons niet voorstellen dat het voor de gemeente vanuit veiligheidsoptiek acceptabel zou zijn om een verlengd oprit naar ons huis (op nummer 7) halverwege te laten kruisen met het bestaande trottoir.

Kortom, we vinden het erg jammer dat de informatie vanuit de initiatiefnemers zo gebrekkig en partieel naar ons komt en we horen graag hoe en wanneer we in discussie kunnen komen om onze belangen op een acceptabele manier te kunnen behartigen.

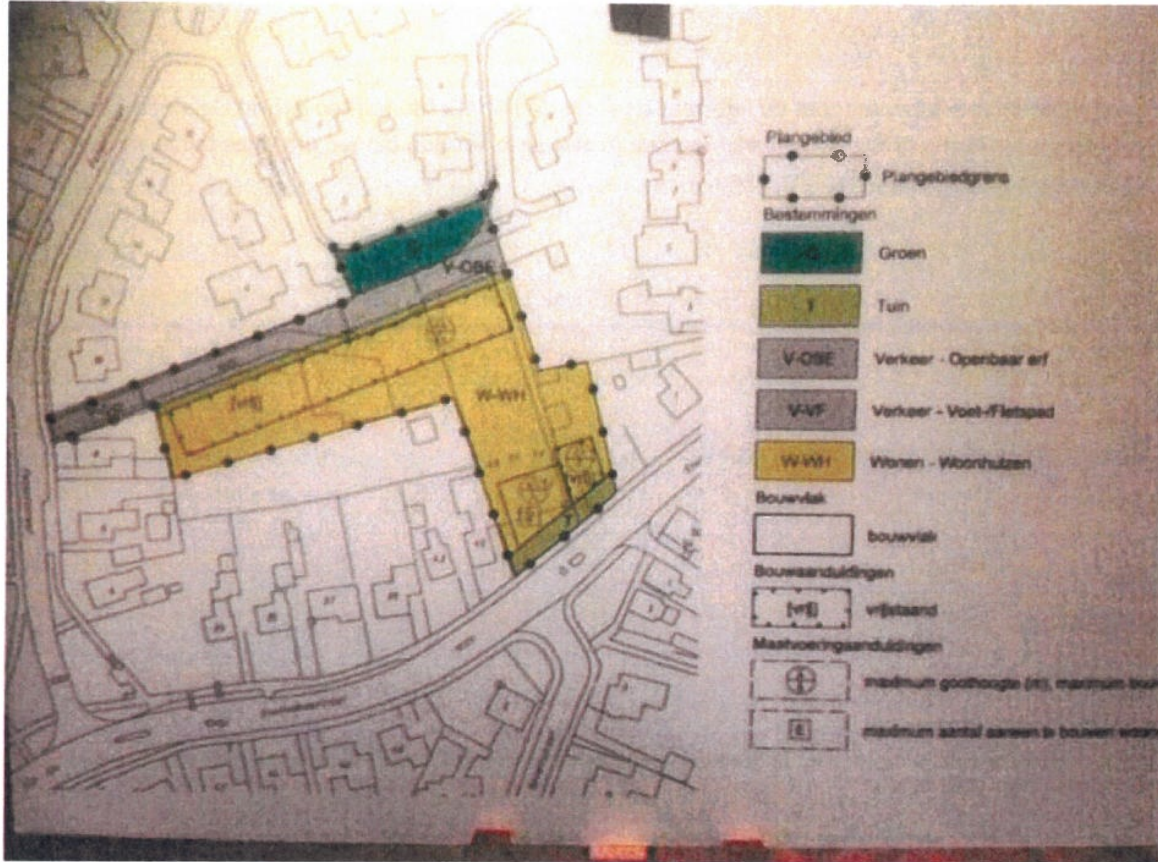
Vriendelijke groet,

B.H. Wielens en M.G. Kleinsman, Gruttostraat 7

Kopie:

D. en T. van der Velde, Gruttostraat 6

H. en A. Leusink, Gruttostraat 9



GEMEENTE HAAKSBERGEN			
Zaaknr.:	12-10057		
Documentnr.:			
Ontvangst datum	12 DEC. 2016		
Gemeenteraad			
Postbus 102			
7480 AA Haaksbergen	Te bewaren	Toevoeging 12 december: Ook de familie	
PAZ	Nem. reeks	Bannink heeft zich bij de ondertekenaars	
Kopie aan:	geveegd		
Zienswijzen betreffende:			

**Het ontwerpbestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47
(NL.IMRO.0158.BP1131-0001)**

Hierbij dienen ondergetekenden, omwonenden van het onderhavige plangebied, zienswijzen in betreffende bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Vooraf:

Dit ontwerpbestemmingsplan betreft in essentie de vervanging van het huidige garagebedrijf Huiskes Kokkeler, door 5 vrijstaande woningen en 1 twee-onder-een-kapwoning. Aan de Enschedesestraat zouden dan een vrijstaande en een twee-onder-een-kapwoning komen.

De Enschedesestraat is zonder twijfel de mooiste entree van Haaksbergen. Daar dragen ook de aanwonenden van de Enschedesestraat, alsmede die van de aangrenzende zijstraten in belangrijke mate aan bij. Juist in deze unieke situatie verdient een voorgenomen bestemmingswijziging het om zeer zorgvuldig te worden voorbereid, en eigenlijk vanzelfsprekend in samenspraak met de omwonenden. Immers, ook zij hebben er groot belang bij de entree van het dorp fraai te houden en waar mogelijk verder te verfraaien. Vroegtijdig overleg voorkomt bovendien vele hindernissen later in het traject. B&W hebben inspraak echter afgewezen. Pas op dit late moment, nu er al een ontwerpplan ligt, hebben omwonenden en andere belanghebbenden voor het eerst de mogelijkheid bij de gemeente iets naar voren te brengen. Wij vinden dit een gemiste kans, temeer daar wij in het plan geen aandacht vinden voor onze belangen. En dat nog afgezien van de constructieve bijdragen die wij ongetwijfeld hadden willen en kunnen inbrengen.

Daarnaast komen in het plan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden onvoldoende naar voren, terwijl relevante beleidsstukken die eerder door de gemeente zijn vastgesteld, niet, of onvoldoende zijn meegenomen.

Bezwaren:

De bezwaren van omwonenden tegen bovengenoemd ontwerpplan zijn:

1. Bezwaar tegen het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning aan de Enschedesestraat
2. Bezwaar tegen de gevolgde procedure

ad 1.

a) Leefomgeving

Voor wat betreft de rechtvaardiging van de twee-onder-een-kapwoning hanteert de gemeente in feite geen argumenten. Er wordt zonder meer gesteld dat er een twee-onder-een-kapwoning aan de Enschedesestraat komt.

Wij zijn van mening dat een twee-onder-een-kapwoning niet in ons straatbeeld past.

Integendeel, de woningen aan weerszijden van het plangebied aan de Enschedestraat zijn allemaal vrijstaand en dit gebied strekt zich uit van de Wiedenbroeksingel tot de Fazantstraat en feitelijk zelfs tot de Sterrebosstraat, als we de evenmin passende hoogbouw aan de Nieuwe Bleek even vergeten. Nieuwe bebouwing dient te passen bij het bestaande straatbeeld van vrijstaande woningen, en dat doet een twee-onder-een-kapwoning hier niet. Een dergelijke woning zal onze leefomgeving in ernstige mate aantasten, terwijl wij er rekening mee moeten houden dat dit ook de waarde van onze woningen negatief kan beïnvloeden.

Een Bestemmingswijziging heeft bovendien een zeer lange levensduur, reden waarom omwonenden zich sterk verzetten tegen het huidige ontwerpplan.

Het is mogelijk dat er voor drie vrijstaande woningen aan de Enschedesestraat onvoldoende ruimte is. In dat geval dient het aantal vrijstaande woningen aldaar te worden beperkt tot twee. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de afstand tot het huis Enschedesestraat 45 voldoende kan zijn.

b) Ruimtelijke aspecten

De Enschedesestraat, gezien vanaf de kruising Wiedenbroeksingel, is een historische invalsweg van Haaksbergen die in elk geval in 1823 al bestond. Van oudsher hebben hier verspreid een aantal boerderijen gestaan. De onderlinge verbindingen groeiden geleidelijk uit tot wat later de Enschedesestraat is gaan heten, en wat leidde tot haar karakteristieke en fraaie slingering. Dit is een typisch kenmerk van het oude Twentse hoevenlandschap. Ook de huidige bebouwing zet die structuur voort: alle woningen en villa's zijn vrijstaand en enigszins verspringend ten opzichte van elkaar, en vormen zo een mooi begeleidend lint richting centrum. De bouw van een twee-onder-een-kapwoning zou deze structuur echter juist doorbreken.

In deze visie staan omwonenden niet alleen:

De Structuurvisie 2030 stelt als ambitie 4: "Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur". De bouw van deze twee-onder-een-kapwoning gaat tegen deze ambitie in.

In het kaderdocument "Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015" staat onder 4.8, Locatie 18, Enschedesestraat, Fazantstraat, Gruttostraat, dat wil zeggen het onderhavige plangebied, dat het hier om een *strategische locatie* gaat. Die wordt gedefinieerd als een locatie die beeldbepalend is en een grote invloed heeft op het beeld en de uitstraling van Haaksbergen. De ontwikkeling hiervan levert een bijdrage aan de kwalitatieve verbetering van de woonomgeving, en aan de versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de kern Haaksbergen. De Enschedesestraat wordt getypeerd als een woonbuurt met vrijstaande woningen, en de omgeving van het plangebied als villapark.

Van belang is, dat dit document stelt dat "de locatie dient te worden ingevuld met villa's waarbij de nieuwe bebouwing moet passen bij de rest van de straat." De bijgevoegde referentiebeelden van passend geachte bebouwing laten aan duidelijkheid niets te wensen over: uitsluitend villa's. Tenslotte, in dit document staat expliciet dat er geen 2-onder-1 kap woningen dienen te worden gebouwd in dit plangebied.

De vraag is waarom de gemeente haar eigen beleidsstukken niet heeft meegenomen in haar overwegingen?

ad 2.

Inspraak. B&W hebben op 25 oktober jl. besloten geen inspraakprocedure te volgen. Het argument is: *'Gelet op de geringe schaal van dit bestemmingsplan levert het geen problemen op om de inspraak over te slaan.'* Wij stellen echter vast:

1. De schaal is zeker niet gering. Volgens het ontwerp betreft dit 7 woningen.
2. De verandering van bestemming heeft voor omwonenden een directe en grote invloed op hun woon- en leefomgeving. Waarom hebben B&W dit voor ons belangrijke punt buiten beschouwing gelaten bij hun besluit? Wij wijzen in dit verband op de Welstandsnota 2014 van deze gemeente, waarin als Doel staat:

"Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt namelijk de dagelijkse leefomgeving van de mensen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde van de

gemeente. Dit heeft tevens een invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat."

Wij onderschrijven dit standpunt volledig. Tevens wordt hier in feite elke voorbijganger, en zeker degenen die in de omgeving wonen, als belanghebbende aangemerkt.

Voor de duidelijkheid stellen wij, dat wij als omwonenden geen bezwaar hebben tegen een wijziging van het bestemmingsplan. Woonhuizen in plaats van een garagebedrijf kunnen op zich een verrijking betekenen voor onze leefomgeving en een versterking zijn van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur ter plaatse. Maar dan dient rekening te worden gehouden met de historische kenmerken van de Enschedesestraat, de bestaande bebouwing, en met de belangen van omwonenden. Aanpassing van het plan raakt wellicht ook de belangen van de projectontwikkelaar. Diens belangen zijn echter van korte duur. Na oplevering is zijn belang verdwenen. Omwonenden, echter, zullen tientallen jaren de effecten van een verkeerde beslissing merken, en daarom dienen hun belangen zwaarder te wegen.

Conclusie

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen die omwonenden stellen aan de kwaliteit van hun leefomgeving, doet afbreuk aan de ruimtelijke en cultuurhistorische waarde van de Enschedesestraat, en voldoet niet aan de beleidsregels die de gemeente eerder heeft vastgesteld. Het dient daarom te worden ingetrokken, of tenminste aangepast. In dat laatste geval dienen omwonenden in een vroeg stadium te worden betrokken, al was het maar om weerstand, en daarmee verdere vertraging te voorkomen.

Haaksbergen, 9 december 2016

Prof.dr.ir. A. de Gier, Enschedesestraat 64

mede namens:

Mevr. De Gier-Kosters, Enschedesestraat 64

Fam. Wiegerinck, Vinkstraat 3

Fam. Lammers, Enschedesestraat 43

Mevr. Ten Voorde, Enschedesestraat 39

Fam. Rouwenhorst, Bevertstraat 5

Fam. Boersma, Bevertstraat 11

Fam. Hulshof, Enschedesestraat 37

Fam Bannink, Enschedesestraat 33



Bureau Takkenkamp BV
Bergweg 475
7524 CV Enschede
Tel. (053) 433 26 98
Fax (053) 433 30 47
E-mail: bureau@takkenkamp.nl



GEMEENTE HAAKSBERGEN	
Zaaknr. :	K- 00052
Documentnr. :	
Ontvangst Datum	13 DEC. 2016
Archief- PAZ	Te bewaren Num. reeks
Kopie aan:	qu

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

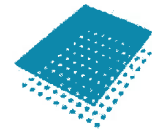
Datum: 12 december 2016
Ref.nr: TS/454a/537
Betreft: Zienswijze bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, partiële herziening
Enschedesestraat 47"

Geachte gemeenteraad van Haaksbergen,

Met belangstelling hebben we kennis genomen van het door u ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Enschedesestraat 47'.

Middels deze brief maak ik namens mw. M.G. Kleinsman en dhr. B.H. Wielens een zienswijze kenbaar. In 2008 hebben mw. Kleinsman en dhr. Wielens de Gruttostraat 7 gekocht, in de akte van levering staat een erfdiensbaarheid waarin is opgenomen dat kopers moeten dulden dat er een drainagesysteem wordt aangelegd. Kopers waren in de veronderstelling dat er door de gemeente op is toegezien dat er een drainagesysteem zou worden aangelegd om problemen met de toen al hoge grondwaterstand te voorkomen. Nu, bijna 10 jaar later blijkt dat er geen goed werkend drainagesysteem is aangelegd en staat de kelder bij mijn client regelmatig onder water. Het aangelegde riool in de Gruttostraat blijkt ook nog eens onvoldoende capaciteit te hebben om het riool en hemelwater tijdig af te voeren bij hevige regenval. Hierdoor komt het voor dat er door te veel overdruk rioolwater via het toilet de woningen in loopt.

In het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan wordt weliswaar aandacht besteed aan de afwatering van de nieuw te bouwen woningen, uit de stukken blijkt echter onvoldoende dat de huidige problemen met de riolering en hoge grondwaterstand niet worden verergerd. Zo is niet duidelijk waar het knelpunt in de huidige afvoer zicht bevindt, het is goed mogelijk dat het probleem niet in de Gruttostraat maar benedenstrooms gezocht moet worden. Dhr. Wielens en mw. Kleinsman zijn onvoldoende deskundig om te kunnen beoordelen of de plannen voorzien in een adequate waterafvoer. Gezien de eerdere ervaringen, zoals hierboven gemeld verzoeken we u te garanderen



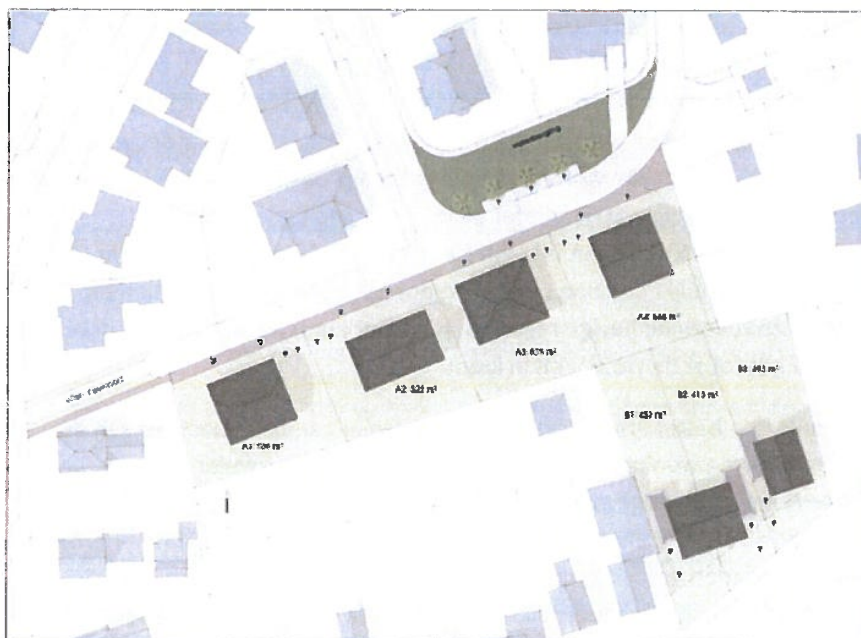
dat de waterafvoer door de realisatie van dit plan niet verslechterd. Het is aan de gemeente om daarover juridisch bindende afspraken te maken met de projectontwikkelaar.

Uit de stukken is tevens op te maken dat de Gruttostraat in zijn geheel op de schop gaat. Het lijkt ons efficiënt de bestaande, oude en niet goed functionerende riolering te vervangen door een stelsel met een hogere capaciteit.

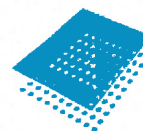
Tot slot staat op onderstaand kaartje, zoals dat is bijgevoegd als toelichting bij het bestemmingsplan, een 'waterberging' ingetekend voor de Gruttostraat 7. Tevens zal volgens deze kaart het huidige trottoir blijven bestaan waardoor deze komt te liggen tussen het perceel Gruttostraat 7 en de 'waterberging'.

In een eerder stadium is door mijn client reeds bezwaar gemaakt tegen het instellen van een waterreservoir en is ook verzocht om het trottoir aan de openbare weg te laten grenzen. In het gesprek op 20 oktober 2016 tussen de firma Janssen de Jong en mijn client is door Janssen de Jong gemeld dat beide verzoeken gehonoreerd zijn, zoals ook bleek uit de situatie kaart die Janssen de Jong bij mijn client heeft achtergelaten, zie bijlage 1.

We verzoeken u vriendelijk om aan te geven welke kaart in het door u gepresenteerde plan van toepassing is: indien dat de kaart is zoals nu gepubliceerd op de web-site van de gemeente Haaksbergen dan voelt mijn client zich ernstig misleid door Janssen de Jong en zal dit een punt van bezwaar blijven.



kaart toelichting bestemmingsplan



Indien het gaat om een per abuis geplaatste oude kaart dan verzoek ik de gemeente Haaksbergen beleefd de plankaart gewijzigd vast te stellen waarbij recht wordt gedaan aan eerdere toezeggingen het trottoir aan de straatzijde van de groenstrook te realiseren en de term 'waterberging' te laten vervallen danwel te vervangen door 'groenstrook'.

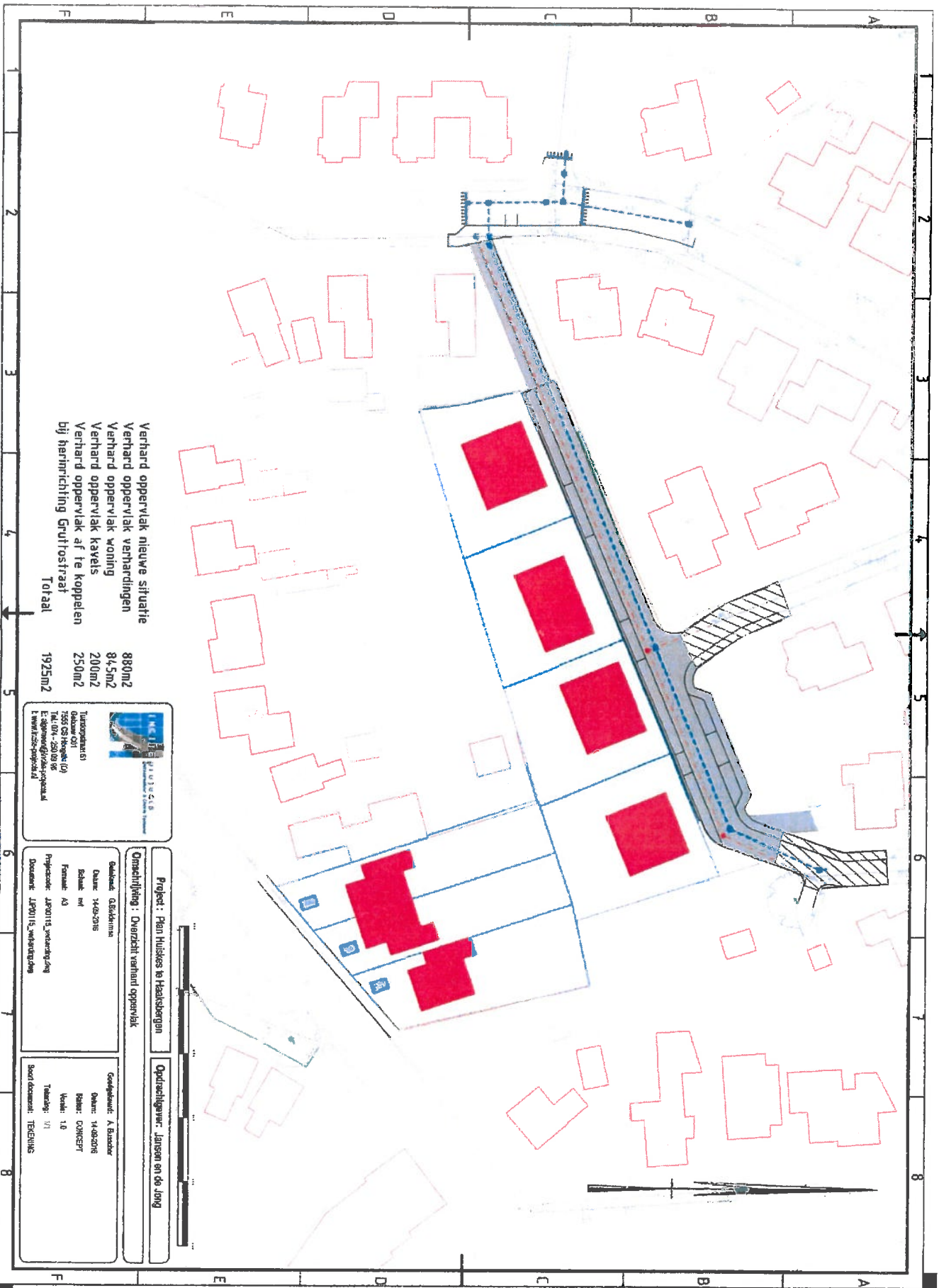
Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Schoolkate', written over a light blue horizontal line.

T. Schoolkate

Bijlage:

Kopie van de kaart zoals door Janssen de Jong op 20-10-2016 met client besproken aan de Gruttostraat 7



Verhard oppervlak nieuwe situatie
 Verhard oppervlak verhardingen
 Verhard oppervlak woning
 Verhard oppervlak kavels
 Verhard oppervlak af te koppelen
 bij herinrichting Grufstrozaat
 Totaal

880m²
 845m²
 200m²
 250m²
 1975m²

INCIB
 Ingenieursbureau
 Architectuur & Technische Ontwerpen

Tussendijk 61
 6525 CA Hengelo (O)
 Tel: 075 - 2409 86
 Fax: 075 - 2409 88
 E-mail: info@incib.nl
 Internet: www.incib.nl

Project : Plan Huiskes te Healsbergen
Opdrachtgever : Overzicht verhard oppervlak

Opdrachtgever : Jansen en de Jong

Gepland : Gebiedsplan
Datum : 14-02-2015
Schaal : 1:1
Formaat : A3
Projectcode : JAP0015_vordering
Dossiers : JAP0015_vordering

Gepland door : A. Baudier
Datum : 14-02-2015
Bladnr. : 001/001
Werknr. : 1.0
Tekening : 3/1
Beoordelingsdocument : TEREGENS