

# **Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag**

## **I Inleiding**

Na voorafgaande publicatie in Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag van 23 november 2011 tot en met 3 januari 2012 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging hebben de volgende personen zienswijzen ingediend:

1. Kienhuis Hoving, namens R.S.W. van der Deen, Postbus 109, 7500 AC, Enschede
2. Platteland Makelaardij, namens B.A.M. Morsink, Tondensestraat 14, 6975 AC, Tonden
3. P.W.R Rientjes, Kalmarstraat 25, 7559JA, Hengelo
4. M.W.A.M. van Kleef, Stavangerstraat 25, 7559 JB, Hengelo
5. C. Weijschede, De Houtmaat, Houtmaatweg 9, 7556 PC, Hengelo
6. A. Hodes-Dost, Warande 69, 7621 GZ, Borne

De onder de nummers 1 tot en met 5 ingediende zienswijzen zijn schriftelijk, dan wel mondeling ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk. De onder nummer 6 ingediende zienswijze is op de laatste dag van de termijn langs elektronische weg ingediend. Artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat een zienswijze alleen schriftelijk of mondeling kan worden ingediend. Op grond van artikel 2:15 van de Algemene wet bestuursrecht zou een zienswijze elektronisch ingediend kunnen worden indien het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Hengelo's weekblad en de Staatscourant staat expliciet dat zienswijzen binnen de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling kenbaar gemaakt kunnen aan de gemeenteraad. Alhoewel in de ingediende elektronische zienswijze is aangegeven dat de zienswijze ook schriftelijk per post is verzonden, is de schriftelijke zienswijze nooit ontvangen. De zienswijze met nummer 6 is derhalve niet-ontvankelijk. Er zal niet inhoudelijk op de betreffende zienswijze worden ingegaan.

## **II Samenvatting van en reactie op de zienswijzen**

### **1. Kienhuis Hoving, namens R.S.W. van der Deen, Postbus 109, 7500 AC, Enschede**

#### *Samenvatting van de zienswijze*

1. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt op het perceel kadastraal bekend als sectie Q nummer 1146 de bestemming 'Wonen'. Appellant geeft aan dat hiervoor op 13 september 2011 al een verzoek tot herziening is ingediend. Voor de onderbouwing van de zienswijze verwijst appellant naar het verzoekschrift daartoe en het bezwaarschrift dat is ingediend tegen de weigering van de gemeenteraad aan het verzoek medewerking te verlenen. Appellant stelt dat de weigering van de gemeenteraad ten onrechte tot stand is gekomen en schetst de voorgeschiedenis van het verzoek. Verder verzoekt appellant om, onverminderd de uitkomst van de genoemde bezwaarschriftprocedure, het ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag zodanig te wijzigen bij vaststelling dat de bouw van een landhuis en de aanleg van de landschappelijke inpassing daarvan mogelijk gemaakt worden.
2. Appellant geeft aan dat ten westen van het huidige perceel Landmansweg 46 een thans leegstaande (oorspronkelijk dubbele) woning op het adres Landmansweg 42 staat. Hij geeft aan dat deze woning ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan en geeft aan te veronderstellen dat de locatie bij de inventarisatie over het hoofd is gezien, ondanks het feit dat de brievenbus aan de Landmansweg nog aanwezig is, het pand is voorzien van een huisnummer en dat ter zake door de gemeente onroerende zaakbelasting wordt geheven. Appellant verzoekt derhalve om ook aan dit perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen.

#### *Reactie op de zienswijze*

1. Ten aanzien van het verzoek d.d. 13 september 2011 om een landhuis te bouwen en de landschappelijke inpassing daarvan te faciliteren in een bestemmingsplan, wordt verwezen naar het separate traject dat daarvoor loopt. Het thans ingediende verzoek van appellant bevat geen nieuwe argumenten ter zake die een heroverweging van het eerder door de gemeenteraad ingenomen negatieve standpunt rechtvaardigen. Daarnaast is voorliggend plan een actualisatie bestemmingsplan met een conserverend karakter. Om deze reden worden er geen ontwikkelingen in het plan meegenomen.  
Gelet op voorgaande zal het bestemmingsplan niet worden aangepast conform het verzoek van appellant.
2. Ten noorden van de woning van appellant zijn in het verre verleden 2 noodwoningen gesitueerd geweest met de huisnummers 40 en 42. De noodwoning met het adres Landmansweg 42, waar appellant aan refereert, is afgebroken d.d. 18-4-1978. De laatste bewoning van de naastgelegen noodwoning met het adres Landmansweg 40 dateert eveneens van 1978 en de noodwoning is afgebrand. De beide huisnummers zelf zijn al sinds minimaal 1995 niet terug te vinden in de gemeentelijke administratie. In elk geval vanaf 1995 is er dus al geen sprake van meer van een officieel huisnummer. Een inspecteur Bouwtoezicht van de gemeente heeft de locatie bezocht, maar geen woningen aangetroffen.  
In ieder geval de laatste 3 jaar is er, blijktens de gemeentelijke administratie, geen onroerende zaakbelasting geheven. Gelet op het feit dat de huisnummers minimaal sinds 1995 niet terug te vinden zijn in de gemeentelijke administratie, is het zeer aannemelijk dat er al langer geen onroerende zaakbelasting wordt geheven.  
Uitgangspunt van het bestemmingsplan 't Weusthag is, zoals meermalen is aangegeven in de toelichting van het plan, dat het een conserverend plan is dat een beheersmatig karakter kent. Dit houdt in dat de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied worden geactualiseerd aan de hand van de bestaande situatie en bestemming (bebouwing en gebruik). Gelet op het feit dat al sinds 1995 geen gegevens te vinden zijn over de beide huisnummers is er geen sprake van bestaande

woonbebouwing. De aan de straat geplaatste postbus met nummer doet hier geen afbreuk aan.

Gelet op voorgaande wordt de zienswijze van appellant weerlegd en zal het bestemmingsplan niet worden aangepast conform diens verzoek.

## **2. Platteland Makelaardij, namens B.A.M. Morsink, Tondensestraat 14, 6975 AC, Tonden**

### *Samenvatting van de zienswijze*

1. Het agrarisch bouwperceel is niet juist aangegeven; de tuin welke bij de woning hoort is buiten het bouwblok gelaten.
2. De op het erf aanwezige paardij- en longeerbak, sleufsilos en een gedeelte van de vaste mestopslag zijn buiten het bouwperceel gelaten. De huidige situatie wordt hierdoor niet juist weergegeven. Appellant verzoekt om aanpassing van het bouwperceel op een zodanige wijze dat genoemde bouwwerken binnen het bouwperceel komen te liggen en een juiste weergave vormen van het huidige gebruik.
3. Op het perceel kadastraal bekend als sectie U, nummer 458 staat een veldschuur. Appellant constateert dat deze niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt deze alsnog bij vaststelling op te nemen.

### *Reactie op de zienswijze*

1. Een tuin behorende bij een bedrijfswoning in de bestemming 'Agrarisch' hoeft niet binnen het bouwvlak te zijn gelegen om als tuin te mogen worden gebruikt. In artikel 3.1 lid k staat dat de gronden in de bestemming 'Agrarisch' tevens bestemd zijn voor tuinen, erven en terreinen.
2. De paardrijbak en longeerbak waar appellant naar refereert, zijn beiden geen bouwwerken, maar gebouwen. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen geen gebouwen zijnde, zoals afrastering ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter. De afrastering van de longeerbak en rijbak vallen hier ook onder, er hoeft dus geen bouwvlak om de paardrijbak/longeerbak te liggen om deze mogelijk te maken. De sleufsilos welke appellant noemt in zijn zienswijze betreft een betonnen plaat met hierop opslag voor voer. Deze plaat heeft geen wanden en kan niet worden aangemerkt als sleufsilos of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde. Het gebruik van deze betonnen plaat is buiten het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak zal daarom op dit punt niet worden aangepast. De constatering van appellant over de mestopslag is juist. Deze is nu gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. De mestopslag kan gezien worden als sleufsilos vanwege de wanden waarmee de opslag is omheind. Het bouwvlak zal zo worden aangepast zodat de sleufsilos binnen het bouwvlak valt.
3. De veldschuur waar appellant op doelt, is zoals door appellant juist geconstateerd, niet meegenomen in het bestemmingsplan. De veldschuur zal worden opgenomen in het bestemmingsplan 't Weusthag en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veldschuur' krijgen.

## **3. P.W.R Rientjes, Kalmarstraat 25, 7559JA, Hengelo**

### *Samenvatting van de zienswijze*

1. Appellant wil richting de toekomst niets uitsluiten ten aanzien van het gebruik van de grond. Appellant geeft aan te denken aan beperkte fruitteelt.
2. Appellant vraagt zich af waarom het perceel de bestemming agrarisch draagt als er geen bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van het stallen van

werktuigen, vee en opslag van gewassen. Het een kan het andere niet uitsluiten volgens appelland.

3. Appelland is van mening dat de agrarische bestemming inmiddels zeer achterhaald is. Dit aangezien de locatie volledig omsingeld is door stedenbouw, slecht te bereiken is en landbouwmachines in een woonwijk niet wenselijk lijken.
4. Appelland refereert aan toezeggingen die gedaan zouden zijn door de gemeente voor het bouwen van woningen aan de Beneluxlaan en geeft aan geen genoegen te nemen dat deze toezeggingen in een later stadium niet goed uitkomen in de planvorming.
5. Appelland geeft aan te trachten stukken te verzamelen die zullen aantonen dat er toezeggingen zijn gedaan.

#### *Reactie op de zienswijze*

1. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 't Weusthag is, zoals meermalen is aangegeven in de toelichting van het plan, dat het een conserverend plan is dat een beheersmatig karakter kent. Dit houdt in dat de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied worden geactualiseerd aan de hand van de bestaande situatie (bebouwing en gebruik) en de bestemde situatie.

Appelland geeft aan niets te willen uitsluiten ten aanzien van het gebruik van de gronden. Een dergelijke flexibiliteit kan conflicten opleveren met de andere belangen die ter plaatse spelen, zoals de grondwaterbescherming. Een bestemmingsplan kan derhalve nooit alle mogelijke gebruiken in de toekomst faciliteren. Desalniettemin past beperkte fruitteelt waar appelland aan denkt, wel binnen de bestemming 'Agrarisch' zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

2. De bestemming agrarisch omvat meer dan alleen de percelen ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarop bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Ook de 'productiepercelen' als weilanden zelf vallen binnen de genoemde bestemming. Het is dus niet vanzelfsprekend, dan wel per definitie wenselijk dat op dergelijke percelen bebouwing wordt opgericht. Dus de stelling van appelland dat de agrarische bestemming niet het bouwen van bedrijfsgebouwen kan uitsluiten, wordt weerlegd.
3. De gronden waar appelland aan refereert, zijn al jarenlang in gebruik als weidegrond zonder bebouwing. Dit blijkt uit gemeentelijke foto's van het bewuste perceel. De bestemming die de gronden dragen in het ontwerpbestemmingsplan, zijn derhalve gebaseerd op zowel het huidige gebruik als het bestemde gebruik.  
De stelling van appelland dat de agrarische bestemming zeer achterhaald zou zijn, wordt weerlegd door het feit dat de gronden al jarenlang een agrarisch gebruik kennen.
4. Voorliggend plan is een actualisatie bestemmingsplan met een conserverend karakter. Om deze reden worden er geen ontwikkelingen in het plan meegenomen. Appelland zal hiertoe een formeel verzoek in moeten dienen. Dit verzoek is legesplichtig. Op verscheidene momenten in 2010 en 2011 heeft de gemeenteraad van Hengelo zich gebogen over het toevoegen van woningen in het Weusthagpark. Daarbij is telkens unaniem het standpunt ingenomen dat de raad negatief staat tegenover het toevoegen van nieuwe woningen in 't Weutshag. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat aan een dergelijke toevoeging van een woning medewerking zal worden geweigerd.
5. Opmerking van appelland wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### **4. M.W.A.M. van Kleef, Stavangerstraat 25, 7559 JB, Hengelo**

##### *Samenvatting van de zienswijze*

1. Appelland geeft aan dat er een mogelijke tegenstrijdigheid zit in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het is onduidelijk hoe artikel 17.2.2 onder d zich verhoudt tot het gestelde in de artikelen 17.2.3 onder d en e. Het betreft hierbij de maximale

oppervlakte aanduiding bij woningen voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Appellant heeft dit al besproken met ambtenaren van de gemeente, maar bevestigt het voor de goede orde ook schriftelijk.

#### *Reactie op de zienswijze*

1. Zoals appellant al aangeeft, is de mogelijke tegenstrijdigheid bekend bij de gemeente. De regels van het vast te stellen bestemmingsplan zullen op dit punt worden aangepast zodat de strijdigheid wordt opgelost.

### **5. C. Weijschede, De Houtmaat, Houtmaatweg 9, 7556 PC, Hengelo**

#### *Samenvatting van de zienswijze*

1. Appellant constateert dat de bestemming van de Houtmaat en de omliggende gronden in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiegebied' is en dat de bestemming in het ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag is aangepast naar 'Horeca'.
2. Appellant geeft aan dat alhoewel op dit moment de Houtmaat nog geen restaurantfunctie kent, dit wel gewenst is in de toekomst. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan hier rekening mee te houden en dit al toe te staan, anticiperend op het toekomstige gebruik.
3. Appellant stelt vast dat de omschrijving behorende bij de bestemming niet volledig het bestaande gebruik omvat en stelt daarover het volgende;
  - a. ten aanzien van het deel 'uitspanning'; de Houtmaat is buiten de zomermaanden ook op afspraak geopend. Het begrip zomermaanden is niet geheel duidelijk, maar in de praktijk is de Houtmaat van april t/m oktober geopend;
  - b. ten aanzien van het deel 'zaalaccommodatie'; de definitie geeft aan dat het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt dient te zijn aan de eerder genoemde activiteiten. Bij congressen, conferenties en andere vergaderingen is dit het geval, maar appellant geeft aan dat dit bij bruiloften en partijen niet zo is. Hij verzoekt de definitie in artikel 1.46 aan te passen zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie.
4. Appellant geeft aan dat de definitie van horeca ook geen logiesfunctie toestaat. De laatste jaren is hiervan nauwelijks sprake geweest aangezien appellant er zelf heeft gewoond. Met het gereedkomen van de dienstwoning van appellant is het voornemen de logiesfunctie weer in gebruik te nemen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan hier rekening mee te houden en dit al toe te staan, anticiperend op het betreffende gebruik.
5. Appellant geeft aan dat de locatie van de trouwkoepel op het water kan wijzigen. De functieaanduiding 'trouwlocatie' maakt de verplaatsing niet mogelijk. Het verzoek is dan ook om de functieaanduiding aan te passen zodat deze langs de gehele bedrijfsbebouwing van de Houtmaat is gelegen.
6. Kijkend naar het bestaand gebruik van de Houtmaat is appellant van mening dat aan de toegestane functies binnen artikel 9 ook 'recreatief medegebruik' opgenomen zou moeten worden. Appellant verzoekt dan ook om aanpassing van het plan op dit punt.
7. Appellant constateert dat het bouwvlak zoals nu opgenomen geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toelaat. Appellant geeft aan dat hij voornemens is de grote zaal te vergroten. De oorspronkelijke bebouwing is in de het verleden verkleind. Appellant wil graag de mogelijkheid hebben om deze zaal ietwat te vergroten.

### *Reactie op de zienswijze*

1. Opmerking van appellant is juist. In bestemmingsplan 'Rijksweg 1' heeft de Houtmaat de bestemming Recreatiegebied waar in de regels ook de Houtmaat is toegestaan. In het bestemmingsplan 't Weusthag is aan de Houtmaat de bestemming 'Horeca' gegeven. Dit aangezien de huidige landelijke (verplicht toe te passen) bestemmingsplansystematiek geen bestemming 'recreatiegebied' kent.
2. In het bestemmingsplan 'Rijksweg 1' was een restaurant toegestaan. Dit is er bij het ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag ten onrechte uitgehaald. Vanuit het toekomstige horecabeleid is geen bezwaar om deze functie te handhaven. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat een restaurant wordt toegestaan.
3. In het bestemmingsplan 't Weusthag wordt de restaurantfunctie toegevoegd. Hiermee wordt het verstrekken van dranken en voedsel voor gebruik ter plaatse toegestaan. Een uitspanning valt hier ook onder en hoeft hiermee niet meer apart te worden geregeld.  
Aan het verzoek van appellant om de definitie van een zaalaccommodatie aan te passen is al voldaan bij het toevoegen van een restaurantfunctie. Er zal hierdoor geen discussie kunnen ontstaan of het verstrekken van voedsel en dranken al dan niet ondergeschikt moet zijn aan een zaalaccommodatie. Deze voorwaarde is eruit gehaald en de definitie 'horeca-activiteiten' in artikel 1.47 is gewijzigd.
4. De constatering van appellant is juist. In het hiervoor vigerende bestemmingsplan 'Rijksweg 1' waren logies functie toegestaan en eveneens gevestigd. Dit is er bij het ontwerp bestemmingsplan 't Weusthag ten onrechte uitgehaald. De logies functie is in het verleden altijd aanwezig geweest. Er zijn geen bezwaren om deze functie te handhaven, het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast zodat logies functies, naast de overige functies van de Houtmaat, mogelijk worden.
5. De functie-aanduiding waar appellant naar refereert is niet juist. Appellant doelt waarschijnlijk op de functieaanduiding 'Horeca' in de bestemming Water.  
De strook met de aanduiding "horeca" zal over de gehele bestemming 'water' behorende bij de Houtmaat worden geplaatst. Hiermee wordt geregeld dat de betreffende trouwkoepel niet op één plek hoeft te liggen.
6. Ter plaatse van de gronden welke zijn bestemd met de bestemming 'horeca' vindt ook recreatief medegebruik plaats in ondergeschikte mate, het betreft immers buitenplaats de Houtmaat. Appellant verzoekt terecht om het toevoegen van 'recreatief medegebruik'. In de doeleindenomschrijving zal recreatief medegebruik worden toegevoegd als ondergeschikte functie.
7. Het bouwvlak is strak om het huidige gebouw gelegd. In het bestemmingsplan 'Rijksweg 1', ligt het bouwvlak ruimer om het huidige gebouw heen en is de gewenste uitbreiding van appellant wel mogelijk. Stedenbouwkundig gezien is er geen bezwaar om het bouwvlak ietwat te vergroten zodat appellant nog mogelijkheden heeft om het bestaande gebouw uit te breiden. Het bouwvlak zal worden aangepast.

### **III Conclusie en voorstel**

Voorgesteld wordt:

De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren:

1. Kienhuis Hoving, namens R.S.W. van der Deen, Postbus 109, 7500 AC, Enschede.
2. P.W.R Rientjes, Kalmarstraat 25, 7559JA, Hengelo

De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de volgende wijzigingen door te voeren:

1. Platteland Makelaardij, namens B.A.M. Morsink, Tondensestraat 14, 6975 AC, Tonden;
  - Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast zodat de sleufsilos er volledig binnenvalt.
  - Op de verbeelding heeft het perceel, kadastraal bekend als sectie U nummer 458, ter plaatse van de bestaande veldschuur, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' gekregen.

De volgende zienswijzen gegrond te verklaren en de volgende wijzigingen door te voeren:

1. M.W.A.M. van Kleef, Stavangerstraat 25, 7559 JB, Hengelo;
  - In de regels is de bepaling omtrent de 'maximaal bebouwd oppervlakte' voor hoofdgebouwen geregeld;
2. C. Weijschede, De Houtmaat, Houtmaatweg 9, 7556 PC, Hengelo;
  - In de regels is de definitie van artikel 1.47 'horeca activiteiten aangepast';
  - In de regels is als tevens ondergeschikte functie in artikel 9.1 'recreatief medegebruik toegevoegd'.
  - Op de verbeelding is het bouwvlak van buitenplaats de Houtmaat vergroot;
  - Op de verbeelding is de aanduiding 'horeca' in de bestemming 'water' vergroot;

De volgende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren:

1. A. Hodes-Dost, Warande 69, 7621 GZ, Borne

Sector Beleid en Projecten  
februari 2012