

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Deldenerstraat Noord

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Deldenerstraat Noord van 23 oktober t/m 3 december 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- 1. De heer H.M. Kamphuis, Albert Schweitzerstraat 9, 7555 MA Hengelo;**
- 2. De heer W. Treder, Deldenerstraat 332, 7555 AR Hengelo;**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. De heer H.M. Kamphuis, Albert Schweitzerstraat 9, 7555 MA Hengelo;

1. Appellant geeft aan dat hij bezwaar maakt tegen het feit dat het kadastrale perceel sectie A nummer 5334 niet is meegenomen in de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Appellant geeft aan dat afdeling 6.4 van de Wro in principe de gemeente ruimte geeft voor keuzes ten aanzien van de begrenzing echter gaat deze volgens appellant niet zover dat de raad een begrenzing kan vaststellen die niet gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening (conform 3.1 Wro). Volgens appellant onderschrijft vaste jurisprudentie deze stelling (zaak nr: 201307468/1/R2);
2. Appellant geeft aan dat voor het onderhavig plangebied een stedenbouwkundige visie is vastgesteld, waardoor het via een artikel 19 WRO procedure mogelijk werd vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging, een woning te bouwen. Nu daadwerkelijk de bestemmingswijziging in procedure wordt gebracht is de gemeente naar de mening van appellant gehouden deze begrenzing, dus inclusief perceel A5334 aan te houden en cq te handhaven. Te meer daar deze wel van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien, hetgeen van de gewijzigde begrenzing niet kan worden gezegd.
3. Appellant geeft aan dat de reden voor het niet opnemen van het perceel in het plangebied is gelegen in het feit dat er anterieur geen overeenstemming is bereikt over het kosten-verhaal. Daarbij ging het volgens appellant niet om de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage maar wel om de opgelegde voorwaarde van directe betaling en geen restitutie van betaalde exploitatiebijdrage plaats vindt als, om welke reden dan ook, de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet tot stand komt en woningbouw derhalve niet plaats kan vinden. Appellant geeft aan dat ook ten deze bestaande jurisprudentie duidelijk maakt dat het uitsluitend ontbreken van een anterieure overeenkomst onvoldoende is om een bepaald perceel buiten een bestemmingsplanwijziging te laten. Appellant geeft aan dat wanneer de naar zijn mening onredelijke voorwaarden in de overeenkomst worden weggenomen er vanuit appellant alsnog bereidheid langs minnelijke weg een exploitatieovereenkomst af te sluiten. Alsdan kan volgens appellant, na het aanpassen van de begrenzing, het (verplichte) vaststellen van een exploitatieplan, tegelijk met het bestemmingsplan, achterweg blijven.

Reactie

1. Om de ontwikkeling van de Deldenerstraat Noord mogelijk te maken zijn verschillende gesprekken met meerdere eigenaren gevoerd. Ook met appellant, die met zijn perceel net buiten het plangebied valt, zijn meerdere gesprekken gevoerd over een nieuwe bestemming "wonen" op zijn perceel. In beginsel stond de gemeente hier niet onwelwillend tegenover. De gesprekken met appellant hebben er niet toe geleid dat het perceel van appellant is meegenomen in dit bestemmingsplan. De reden is als volgt. De voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan was vrij complex vanwege alle verschillende eigenaren, waarmee de gemeente te maken had. Al met al heeft deze voorbereidende fase maar liefst drie jaar geduurd. De gesprekken hebben tot het resultaat geleid dat voor het onderhavige bestemmingsplan met 5 grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten. Met appellant is, als enige grondeigenaar, geen overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst. Om de voortgang van het project niet te laten afhangen van één eigenaar is besloten om het perceel van appellant buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan te laten vallen. Dit is ook goed mogelijk omdat het perceel ligt aan de rand van het plangebied. De gemeente acht het ook niet nodig in verband met een goede ruimtelijke ordening dat op dit

perceel ook (meteen) een woning wordt gerealiseerd, ondanks dat de gemeente hier nog steeds niet onwelwillend tegen overstaat.

Het perceel van appellant is op dit moment opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Woolder Es 2012. In dit bestemmingsplan heeft het perceel opnieuw een bestemming "Agrarisch met waarden-Agrarische functie met landschapswaarden" gekregen. De heer Kamphuis heeft hiertegen geen zienswijze ingediend. Een en ander neemt niet weg dat de bereidheid bestaat om alsnog medewerking te verlenen voor de oprichting van een woning op zijn perceel. Hiervoor kan een separate procedure worden gevoerd. Kamphuis is van deze mogelijkheid op de hoogte.

Deze handelswijze is in overeenstemming met de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in vergelijkbare gevallen. Verwezen zij naar de uitspraak van 9 maart 2011, nr. 201008041/1/R3 waarin de betreffende gemeente ook, met het oog op de voortgang van het project een perceel buiten het plangebied kon laten. Ook in deze situatie was (nog) geen overeenstemming bereikt met de betreffende eigenaren, terwijl met een aantal particulieren deze overeenstemming wél bestond. Op deze manier wordt de procedure van de 5 initiatiefnemers waarmee wel overeenstemming is bereikt niet vertraagd en wordt de voortgang van de gewenste ontwikkeling niet belemmerd.

2. De stedenbouwkundige visie uit 2010 vormde de basis voor de goede ruimtelijke onderbouwing die ten behoeve van de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) nodig was. De visie is opgesteld om naast de randvoorwaarden van de woning van de familie Nijland te bepalen, ook te bekijken wat in de toekomst aan deze zijde mogelijk zou *kunnen* zijn. Deze visie vormt niet de basis voor het bepalen van het plangebied. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan, het perceel van appellant is meegenomen in het conserverend bestemmingsplan Woolder Es 2012.
Zoals al eerder genoemd is er met alle grondeigenaren overeenstemming bereikt behalve met appellant. Inmiddels zijn in overeenstemming met artikel 3.1.6 Bro meerdere onderzoeken uitgevoerd en is er voor de nieuwe woningen een besluit Hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder in procedure. Uit deze onderzoeken en uit dit besluit is gebleken dat de komst van de woningen in een overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wet en regelgeving. Voor het perceel van appellant zouden deze onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd, hetgeen tot nog meer vertraging zou leiden.
3. Zoals hiervoor is aangegeven is met appellant afgesproken dat, indien alsnog overeenstemming wordt bereikt, er een separate procedure wordt gevoerd. Hiermee heeft appellant mondeling ingestemd.
Zodra er met appellant een anterieure overeenkomst is gesloten zal hiervoor een procedure worden opgestart. Het perceel van appellant zal niet worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan Deldenerstraat Noord. Op deze manier wordt de procedure van de 5 initiatiefnemers waarmee wel overeenstemming is bereikt niet vertraagd en wordt de voortgang van de gewenste ontwikkeling niet belemmerd.

2. De heer W. Treder, Deldenerstraat 332, 7555 AR Hengelo;

1. Appellant geeft aan dat hij in 2005 eigenaar is geworden van de Deldenerstraat 332 waarbij de locatie van het object doorslaggevend is geweest. Appellant geeft aan dat het perceel gelegen is naast een gebied met landschappelijke waarden, vrij zicht op het landgoed Twickel, de rust en privacy van geen burens en de gehele middag zon in de tuin. Vanwege de diepte van het perceel in combinatie met rust, privacy en zon had appellant bij aankoop al het voornemen om in de toekomst, wanneer het budget het toe zou laten, een verhoogde veranda en open haard te realiseren. Appellant geeft aan al jaren te genieten van het fraaie uitzicht en zonsondergangen vanuit het paviljoen. Appellant geeft aan dat in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan opgenomen zijdelingse afstand van respectievelijk 4 en 8 meter afstand van bij- en hoofdbouw van de perceelsgrens, het zicht van appellant op groen en de houtwallen van landgoed Twickel grotendeels onmogelijk wordt. Appellant geeft aan dat dit voor hem een onacceptabele aantasting van woongenot en leefklimaat is en dit zal ongetwijfeld de courantheid en waarde van appellant zijn woning fors aantasten. Appellant geeft aan dat zijn zienswijze derhalve de voorgenomen bouwafstanden, zoals beschreven in het nieuwe bestemmingsplan, substantieel in westelijke c.q. zuidelijke richting dienen op te schuiven om het huidige leefgenot en situatie enigszins te waarborgen. Tevens is appellant van mening dat beperkende bepalingen dienen te worden opgenomen over de bebouwing en beplanting van de tuin achter de woning gelegen naast appellant zijn perceel.

2. Appellant geeft aan dat de bestaande beukenhaag en bomen op en grenzend aan appellant zijn perceel mogelijk in gevaar zijn. Volgens de "Quickscan Natuurwetgeving" van Eelerwoude blijft de bestaande beplanting direct grenzend aan het plangebied gehandhaafd. Daarnaast vermeldt de stedenbouwkundige visie – art 4.5 sub k2 dat de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie (het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten) ter plaatse. In dit kader zou appellant graag zien dat de bestaande beukenhaag en bomen op appellant zijn perceel en grenzend aan zijn perceel in het nieuwe plan gehandhaafd willen zien. In het nieuwe bestemmingsplan staat immers vermeld dat er zorgvuldig rekening gehouden dient te worden met de belangen van de huidige bewoners. Indien de bestaande beukenhaag en overige beplanting echter niet duidelijk als zodanig worden geïnventariseerd en aan het bestemmingsplan worden gekoppeld, staat het de nieuwe eigenaar, zoals appellant vreest, vrij om deze beplanting voor zover aanwezig op zijn kavel, te rooien. Om bovengenoemde reden acht appellant het noodzakelijk dat de bestaande situatie van inrit, beukenhaag en overige beplanting in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Reactie

1. Bij de wijziging van de bestemming is voor het westelijke gedeelte een zo open mogelijk karakter beoogd door uitsluitend vrijstaande woningen toe te staan. Tevens zijn er randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen in de stedenbouwkundige visie om de kwaliteit en inpassing te waarborgen. De beeldkwaliteitseisen uit de vastgestelde stedenbouwkundige visie vormen het toetsingskader bij de toetsing van de omgevingsvergunning. Daarnaast is deze stedenbouwkundige visie de basis geweest voor onderhavig bestemmingsplan. Om te waarborgen dat de diepte van de kavels niet volledig worden bebouwd is er een maximale bouwdiepte gegeven aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw dient ook in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De hoofdbouw van de kavel naast die van appellant kan niet dieper worden dan 12 meter. De afstand tussen beide bouwvlakken bedraagt 4 meter. Het aantal vierkante meters voor aan en uitbouwen is in de regels van het bestemmingsplan begrensd tot maximaal 100 m². Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte circa 2000 m². De mening van appellant dat het vrije uitzicht verloren wordt dan ook niet gedeeld. De ruime opzet en beperkte bebouwingsmogelijkheden in verhouding tot de grootte van het perceel zullen dit ook waarborgen. Een recht op blijvend uitzicht is er, blijkens jurisprudentie, niet. Het staat appellant vrij om krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college.
2. Appellant geeft aan dat in de "Quickscan Natuurwetgeving" van Eelerwoude staat vermeld dat de bestaande beplanting direct grenzend aan het plangebied gehandhaafd blijft. Hiermee wordt niet de beukenhaag van appellant bedoeld maar de beplanting buiten de begrenzing van het plangebied, namelijk de beplanting aan de noordzijde. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is rekening gehouden met hetgeen is beoogd in de stedenbouwkundige visie, zoals appellant aangeeft. Het al dan niet handhaven van een beukenhaag en overige beplanting doet hier geen afbreuk aan en heeft geen relatie met hetgeen wat in artikel 4.5 sub k2 van de stedenbouwkundige visie wordt beoogt. Daarnaast lijkt de strook met de beukenhaag en bomen welke appellant in zijn zienswijze benoemt op de luchtfoto geen onderdeel uit te maken van het perceel van appellant. Deze strook van 2 meter behoort kadastraal bij het perceel naast die van appellant. Uit de luchtfoto's blijkt dat circa 3 jaar geleden de betreffende beukenhaag, al dan niet zonder toestemming, is geplaatst op het naastgelegen perceel. Daarnaast is ook de oprit van appellant verbreed op grond van het naastgelegen perceel. Appellant zal zelf met de nieuwe bewoner hierover in overleg moeten. Over eventuele aanwezige planten en hagen die op het kadastrale perceel van appellant staan heeft appellant zelf de regie.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Deldenerstraat Noord.

