

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o.

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. 27 februari 2013 t/m 9 april 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- 1. JPR Advocaten, namens dhr. en mw. Bruggink, Postbus 2121, 7500 CC Enschede**
- 2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens dhr. A. Huismann en mw. C.A. Huismann (C. Huygenslaan 13), postbs 10100, 5000 JC Tilburg**
- 3. Mw. S. Meijer en dhr. R.G. Haan, C. Huygenslaan 7, 7553 CE Hengelo**
- 4. Dhr. R. Ardesch, C. Huygenslaan 9, 7553 CE Hengelo**
- 5. Dhr. B. ter Horst (namens mw. H. Wagteveld-Bloemendaal, C. Huygenslaan 11), W. Pijperstraat 40, 1323 TK Almere**
- 6. Dhr. R. Menkens, Industriestraat 135, 7553 CM Hengelo**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

De aangevoerde argumenten worden onder nadrukkelijke verwijzing naar de (motiveringen van) de zienswijze als volgt samengevat en van commentaar voorzien.

- 1. JPR Advocaten, namens dhr. en mw. Bruggink, Postbus 2121, 7500 CC Enschede**
 1. Het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. maakt deel uit van een groter project, plangebied Hengelo Zuid. Een van de doelen van de planherziening is het concentreren en verhuizen van detailhandel naar nieuwe locaties, Olympiaplein en Esrein. De bestaande detailhandelslocaties en de nieuwe liggen niet in dezelfde plangebieden. Dit is ten onrechte omdat de ontwikkeling op de ene locatie onlosmakelijk verbonden is met de andere. Zij dienen juridisch gekoppeld te zijn.
 2. In het plangebied wordt nieuwe detailhandelsruimte gecreëerd in de vorm van winkelcentra Esrein en Olympiaplein. In strijd met het beleid vind een uitbreiding van detailhandelsruimte plaats.
 3. Ten onrechte is niet onderzocht of verdere uitbreiding van detailhandelsruimte niet tot een zodanige leegstand zal leiden dat de ruimtelijke kwaliteit, het woon- en leefmilieu wordt aangetast. Niet bestaande detailhandelsruimte is aan die bestemming onttrokken.

Reactie

1. Het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Breemarsweg e.o. is een plan, dat in het kader van het project actualisatie van verouderde bestemmingsplannen is opgesteld. Dit plan is dus beheersmatig van aard en maakt geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De door appellant aangehaalde ontwikkelingen zijn gelegen in de bestemmingsplannen Veldwijk Noord – Winkelcentrum en winkelcentrum Esrein, die juist wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De keuze voor het plangebied is dan ook een logische (actualisatieplan versus plannen met nieuwe ontwikkelingen / invullingen). Er is dan ook geen sprake van het onjuist vaststellen van plangrenzen.
2. Het bestemmingsplan Hengelo – Zuid, Breemarsweg e.o. is een conserverend bestemmingsplan. Voor de nieuwe ontwikkelingen waar appellant naar refereert zijn separate bestemmingsplannen opgesteld. Van een uitbreiding van detailhandel is in het bestemmingsplan Hengelo – Zuid, Breemarsweg e.o. dan ook geen sprake. De huidige situatie wordt bestemd.
3. In de detailhandelsstructuurvisie die is opgesteld in juni 2006 is de ruimte aangegeven in het detailhandelaanbod voor Hengelo-Zuid. Deze visie geeft aan dat er ten opzichte van het huidige winkelaanbod ruimte is voor toevoeging van 5.000 m2 wvo in voedings- en genotsmiddelen. Mede op basis van de onderliggende *detailhandelsstructuurvisie Hengelo (DTNP, juni 2006)* zijn in 2008 een tweetal ontwikkelingen in gang gezet. Naast de ontwikkelingsvisie voor het wijkwinkelcentrum Esrein is een ontwikkeling voorzien in de Berflo Es. In september 2010 is de bestuurlijke opdracht vastgesteld om de detailhandelsvisie uit 2006 te actualiseren. Ambities en strategische lijnen benoemd in 2006 zijn tegen het licht gehouden. Ontwikkelingen en trends die meegenomen zijn, zijn met name

de veranderingen in koopstromen, winkelgedrag van de consument, de rol van wijkwinkelcentra en de rol van perifere locaties ten opzichte van de binnenstad. De geactualiseerde detailhandelsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 februari 2012. Met de geactualiseerde detailhandelsvisie wordt hetgeen door de gemeenteraad in de *detailhandelsvisie 2006-2016 (november 2006)* is vastgelegd nog eens herbevestigd. Het bestemmingsplan Hengelo – Zuid, Breemarsweg e.o. is overwegend beheersmatig van aard, waarbij de bestaande detailhandel positief wordt bestemd. Er is geen detailhandelsruimte die aan de bestemming wordt onttrokken.

2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens dhr. A. Huismann en mw. C.A. Huismann (C. Huygenslaan 13), postbxs 10100, 5000 JC Tilburg

1. Er wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd op een plek waar momenteel een groenstrook ligt. Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. Een goede ruimtelijk onderbouwing zoals die door de wet vereist is ontbreekt.
2. Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor de garageboxen. Gevreesd wordt voor leegstand. De gemeente wordt verzocht alsnog onderzoek te doen.
3. De verkeersdruk zal toenemen ten gevolge van de garageboxen. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede en verkeersveilige ontsluiting.
4. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van appellanten:
 - door het uitzicht op de enorme bouwmassa wordt het bestaande en groene uitzicht in ernstige mate aangetast.
 - door de geringe afstand van de garageboxen tot de woning wordt gevreesd voor geluidsoverlast, van dichtslaande portieren, af- en aanrijdende auto's, harde muziek en klusgeluiden.
 - doordat er gesleuteld zal worden aan auto's, motoren of scooters of er allerhande kluswerkzaamheden worden verricht vrezen appellanten voor stankhinder, toename van geluidsoverlast en fijnstof.
 - na komst van de garages ontstaat er een uiterst onveilige verkeerssituatie. Bij het verlaten van de poort worden appellanten direct geconfronteerd met gemotoriseerd verkeer.
5. Alle betrokken privaatrechtelijke/burenrechtelijke belangen moeten worden meegenomen bij vaststelling van een bestemmingsplan:
 - Appellanten hebben een erfdiensbaarheid. Deze staat als volgt in de akte: er wordt een erfdiensbaarheid van weg ter breedte van 3 meter gevestigd. Appellanten vermoeden dat door de realisering van de garageboxen en de ontsluiting hun recht van overpad wordt belemmerd.
6. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning ten gevolge van de bestemmingsplanwijziging. Voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan moet worden gevreesd ten gevolge van de waardevermindering van omringend onroerend goed.

Reactie

1. In het geldende bestemmingsplan Wilderinkshoek had het betreffende perceel de bestemming "gronden buiten de bouwstrook". Op grond hiervan waren er ook bouwmogelijkheden op het perceel. Er kan weliswaar geen woning worden gebouwd, maar wanneer het perceel bijvoorbeeld in kleinere delen verkocht zou worden aan omwonenden zouden deze omwonenden ieder afzonderlijk wel een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een garagebox, kunnen bouwen op het perceel. Dit natuurlijk wel met in achtneming van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Wilderinkshoek. En ook als er niet gebouwd wordt op het terrein kan het op basis van het geldende bestemmingsplan wel anders gebruikt worden dan nu het geval is, waarbij de toegangsweg ook intensiever gebruikt kan worden dan in de huidige situatie. De planologische inbreuk van de ontwikkeling van de garageboxen is dan ook niet dermate groot dat hiervoor een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing hoeft te worden opgesteld, echter zal naar aanleiding van deze reactie bij de vaststelling van het bestemmingsplan in paragraaf 5.1 tekst worden toegevoegd waarin wordt ingegaan op de ontwikkeling van de garageboxen.
2. De gemeente heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de garageboxen. Hierin is afgesproken dat de locatieontwikkeling (plankosten) en ook de eventueel daaruit voortvloeiende planschade voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaatsvindt. Het plan voor de garageboxen, en de eventuele verhuurbaarheid heeft daardoor geen invloed op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
3. In het bestemmingsplan wordt niet specifiek een ontsluiting mogelijk gemaakt voor de garageboxen. Binnen de bestemming "wonen" zijn overpaden ten behoeve van aanliggende bestemmingen mogelijk. Er wordt voor de ontsluiting van het perceel gebruik gemaakt van

een bestaande ontsluiting. Deze ontsluiting voldoet, gezien het te verwachten geringe aantal verkeersbewegingen.

4. Het is duidelijk dat het gebruik van het perceel als garageboxen een andere impact zal hebben op het woongenot dan het huidige gebruik als braakliggend binnenterrein. Het bestaande groene uitzicht zal plaatsmaken voor bebouwing, van maximaal 3 meter hoog. In een stedelijke omgeving is dit een normaal uitgangspunt. Vrij uitzicht kan nooit worden gegarandeerd. De afstand tussen de lage garageboxen en woning van betrokkene is dermate groot dat de visuele hinder niet onaanvaardbaar wordt geacht. Het betreft hier een ontwikkeling van 20 garageboxen. Dit heeft slechts een gering aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor geen sprake is van grote toename van verkeer, geluidshinder en afname van verkeersveiligheid. Het is evident dat door het extra verkeer in de doorgang extra waakzaamheid op zijn plaats zal zijn. Verder draagt deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
5. Op basis van een notariële akte uit 1955 ligt er een erfdienstbaarheid van weg ter breedte van drie meter. Deze is gevestigd ten gunste van het *perceel* waarop de garageboxen worden gerealiseerd. Door de realisatie van de garageboxen wordt de erfdienstbaarheid van weg niet belemmerd.
6. Het staat appellanten vrij krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college. Een planschadevergoeding heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien in een overeenkomst met de ontwikkelaar is afgesproken dat de ontwikkelaar dit voor zijn rekening neemt.

3. Mw. S. Meijer en dhr. R.G. Haan, C. Huygenslaan 7, 7553 CE Hengelo

1. Het plan zorgt voor vermindering van het woongenot, door grote toename van verkeer nabij de woning van appellant. Er ontstaat geluidshinder en de verkeersveiligheid neemt af.
2. Door verkeerstoename ontstaat er een achteruitgang van milieukwaliteit (luchtverontreiniging, sporen van olie, brandstoflekkage en verlichting).
3. Het gevoel van onveiligheid wordt vergroot doordat er geen controle is op wie de doorgang mag gebruiken. Ook is er een aanmerkelijk verlies van privacy.
4. Vreest dat de garageboxen voor andere doeleinden gebruikt gaan worden (opslag, werkplaats). Er is geen toezicht op de wijze waarop de boxen worden gebruikt.
5. Het nu nog groene binnenterrein moet worden voorzien van nutsvoorzieningen. Dit kost veel geld en zal de omwonenden overlast bezorgen bij de aanleg.
6. Appellanten hebben de woning gekocht, mede omdat er geen bouwbestemming op het achterliggende terrein bestond. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het gevoel van vrijheid verdwijnt.
7. Het plan zal een onmiddellijke en onacceptabele waardevermindering van woning van appellant tot gevolg hebben.
8. Geeft aan beroep in te willen stellen en voorlopige voorziening aan te willen vragen bij de Raad van State.

Reactie

1. Het betreft hier een ontwikkeling van 20 garageboxen. Dit heeft slechts een gering aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor geen sprake is van grote toename van verkeer, geluidshinder en afname van verkeersveiligheid nabij de woning van appellanten.
2. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook de overige genoemde punten doen hier nu niet ter zake. De zorgplicht in de Wet milieubeheer geeft een algemeen kader voor bescherming van het milieu, waaronder de bodem.
3. Het terrein blijft, net zoals dat nu het geval is, afgesloten door een hek. Uitsluitend de eigenaren en huurders van de garageboxen beschikken over een sleutel van het hek. Het is dus niet zo dat het terrein toegankelijk wordt voor een ieder. Mede hierdoor is slechts in geringe mate sprake van verlies van privacy voor enkele aanwonenden. Voor het perceel van appellanten geldt dat juist na realisatie van het bouwplan geen inkijk vanaf de achterzijde van het perceel meer mogelijk is, aangezien hier een garagebox wordt gerealiseerd.
4. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat dat garageboxen bedoeld zijn voor het stallen van auto's. Verder staat in artikel 16 van het bestemmingsplan wat er in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Indien de garageboxen in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt kan daartegen handhavend worden opgetreden. Tenslotte zal de verhuurder in het huurcontract aangeven dat de garageboxen conform het bestemmingsplan gebruikt mogen worden.
5. Het is een gegeven dat de bouw- een aanlegactiviteiten enige overlast met zich meebrengen.
6. In het geldende bestemmingsplan Wilderinkshoek had het betreffende perceel de bestemming "gronden buiten de bouwstrook". Op grond hiervan waren er wel degelijk

bouwmogelijkheden op het perceel. Er kan weliswaar geen woning worden gebouwd, maar wanneer het perceel bijvoorbeeld in kleinere delen verkocht zou worden aan omwonenden zouden deze omwonenden ieder afzonderlijk wel een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een garagebox, kunnen bouwen op het perceel. Dit natuurlijk wel met in achtneming van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Wilderinkshoek.

7. Het staat appellanten vrij krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college.
8. Voor kennisgeving aangenomen.

4. Dhr. R. Ardesch, C. Huygenslaan 9, 7553 CE Hengelo

1. Het plan zorgt voor vermindering van het woongenot, door grote toename van verkeer nabij de woning van appellant. Er ontstaat geluidshinder en de verkeersveiligheid neemt af.
2. Door verkeerstoename ontstaat er een achteruitgang van milieukwaliteit (luchtverontreiniging, sporen van olie, brandstoflekkage en verlichting).
3. Het gevoel van onveiligheid wordt vergroot doordat er geen controle is op wie de doorgang mag gebruiken. Ook is er een aanmerkelijk verlies van privacy.
4. Vreest dat de garageboxen voor andere doeleinden gebruikt gaan worden (opslag, werkplaats). Er is geen toezicht op de wijze waarop de boxen worden gebruikt.
5. Het nu nog groene binnenterrein moet worden voorzien van nutsvoorzieningen. Dit kost veel geld en zal de omwonenden overlast bezorgen bij de aanleg.
6. Appellanten hebben de woning gekocht, mede omdat er geen bouwbestemming op het achterliggende terrein bestond. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het gevoel van vrijheid verdwijnt.
7. Het plan zal een onmiddellijke en onacceptabele waardevermindering van woning van appellant tot gevolg hebben.
8. Geeft aan beroep in te willen stellen en voorlopige voorziening aan te willen vragen bij de Raad van State.

Reactie

1. Het betreft hier een ontwikkeling van 20 garageboxen. Dit heeft slechts een gering aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor geen sprake is van grote toename van verkeer, geluidshinder en afname van verkeersveiligheid nabij de woning van appellant.
2. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook de overige genoemde punten doen hier nu niet ter zake. De zorgplicht in de Wet milieubeheer geeft een algemeen kader voor bescherming van het milieu, waaronder de bodem.
3. Het terrein blijft, net zoals dat nu het geval is, afgesloten door een hek. Uitsluitend de eigenaren en huurders van de garageboxen beschikken over een sleutel van het hek. Het is dus niet zo dat het terrein toegankelijk wordt voor een ieder. Mede hierdoor is slechts in geringe mate sprake van verlies van privacy. Verder is het perceel van appellant aan de achterzijde nagenoeg afgesloten, waardoor inkijk niet mogelijk is.
4. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat dat garageboxen bedoeld zijn voor het stallen van auto's. Verder staat in artikel 16 van het bestemmingsplan wat er in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Indien de garageboxen in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt kan daartegen handhavend worden opgetreden. Tenslotte zal de verhuurder in het huurcontract aangeven dat de garageboxen conform het bestemmingsplan gebruikt mogen worden.
5. Het is een gegeven dat de bouw- een aanlegactiviteiten enige overlast met zich meebrengen.
6. In het geldende bestemmingsplan Wilderinkshoek had het betreffende perceel de bestemming "gronden buiten de bouwstrook". Op grond hiervan waren er wel degelijk bouwmogelijkheden op het perceel. Er kan weliswaar geen woning worden gebouwd, maar wanneer het perceel bijvoorbeeld in kleinere delen verkocht zou worden aan omwonenden zouden deze omwonenden ieder afzonderlijk wel een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een garagebox, kunnen bouwen op het perceel. Dit natuurlijk wel met in achtneming van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Wilderinkshoek. In het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. was er nog de mogelijkheid om achter de woning van appellant garageboxen te realiseren. Deze mogelijkheid is er bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet meer.
7. Het staat appellanten vrij krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen bij het college.
8. Voor kennisgeving aangenomen.

**5. Dhr. B. ter Horst (namens mw. H. Wagteveld-Bloemendaal, C. Huygenslaan 11),
W. Pijperstraat 40, 1323 TK Almere**

1. Vraagt zich af of het recht van overpad zoals dat al vanaf 1955 geldt nog bestaat, nu de situatie zo ingrijpend gaat veranderen.
2. Het plan zorgt voor vermindering van het woongenot, door grote toename van verkeer in de 3 meter brede doorgang. Er ontstaat geluidshinder en de verkeersveiligheid neemt af.
3. Door verkeerstoename ontstaat er een achteruitgang van milieukwaliteit (luchtverontreiniging, sporen van olie, brandstoflekkage en verlichting).
4. Verwacht dat door het verkeer in de toegangsweg schade ontstaat aan bestrating, aangrenzende beplanting en bebouwing.
5. Het gevoel van onveiligheid wordt vergroot doordat er geen controle is op wie de doorgang mag gebruiken. Ook is er een aanmerkelijk verlies van privacy.
6. Vreest dat de garageboxen voor andere doeleinden gebruikt gaan worden (opslag, werkplaats). Er is geen toezicht op de wijze waarop de boxen worden gebruikt.
7. Het nu nog groene binnenterrein moet worden voorzien van nutsvoorzieningen. Dit kost veel geld en zal de omwonenden overlast bezorgen bij de aanleg.
8. Bij het bouwrijp maken en het bouwen zal mogelijk schade ontstaan aan de toegangsweg, beplanting en woningen. Er zal planschade zijn.
9. Het plan zal een onmiddellijke en onacceptabele waardevermindering van woning van appelland tot gevolg hebben.
10. Geeft aan beroep in te willen stellen en voorlopige voorziening aan te willen vragen bij de Raad van State.

Reactie

1. Op basis van een notariële akte uit 1955 ligt er een erfdienstbaarheid van weg ter breedte van drie meter. Deze is gevestigd ten gunste van het *perceel* waarop de garageboxen worden gerealiseerd. Uit erfdienstbaarheidonderzoek blijkt dat deze erfdienstbaarheid nog steeds bestaat.
2. Appellant zal inderdaad meer hinder ondervinden doordat er auto's door de doorgang gaan rijden. Echter op basis van het nu al geldende bestemmingsplan zou het binnenterrein ook al anders gebruikt kunnen worden dan nu het geval is, waarbij de toegangsweg ook intensiever gebruikt kan worden dan in de huidige situatie. Deze doorgang is tussen de woningen overigens geen 3 maar bijna 4 meter breed. Het betreft hier een ontwikkeling van 20 garageboxen. Dit heeft slechts een gering aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor geen sprake is van grote toename van verkeer, geluidshinder en afname van verkeersveiligheid. Het is evident dat door het extra verkeer in de doorgang extra waakzaamheid op zijn plaats zal zijn.
3. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook de overige genoemde punten doen hier nu niet ter zake. De zorgplicht in de Wet milieubeheer geeft een algemeen kader voor bescherming van het milieu, waaronder de bodem.
4. Indien er schade ontstaat aan eigendommen van appellant die wordt veroorzaakt door bouwwerkzaamheden kan appellant hiervoor de ontwikkelaar/aannemer aansprakelijk stellen. Het is wellicht verstandig een vooropname van de situatie te maken voordat de werkzaamheden beginnen (nulmeting m.b.v. foto's).
5. Het terrein blijft, net zoals dat nu het geval is, afgesloten door een hek. Uitsluitend de eigenaren en huurders van de garageboxen beschikken over een sleutel van het hek. Het is dus niet zo dat het terrein toegankelijk wordt voor een ieder. Mede hierdoor is slechts in geringe mate sprake van verlies van privacy. Ook de erfafscheiding die zich nu om het perceel van appellant bevindt draagt hier aan bij.
6. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat dat garageboxen bedoeld zijn voor het stallen van auto's. Verder staat in artikel 16 van het bestemmingsplan wat er in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Indien de garageboxen in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt kan daartegen handhavend worden opgetreden. Tenslotte zal de verhuurder in het huurcontract aangeven dat de garageboxen conform het bestemmingsplan gebruikt mogen worden.
7. Het is een gegeven dat de bouw- een aanlegactiviteiten enige overlast met zich meebrengen.
8. Voor wat betreft mogelijke schade aan eigendommen van appellant wordt verwezen naar de reactie onder 4. Planschade is een andere vorm van schade. Planschade is de schade die onder andere kan optreden door een wijziging van het bestemmingsplan, waardoor de woning van appellant minder waard zal worden. Op www.hengelo.nl is meer informatie omtrent planschade te vinden.
9. Het staat appellant vrij krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om

- planschade in te dienen bij het college.
10. Voor kennisgeving aangenomen.

6. Dhr. R. Menkens, Industriestraat 135, 7553 CM Hengelo

1. Het plan zorgt voor sterke vermindering van het woongenot. Door het verkeer ontstaat er geluidsoverlast. Heeft de woning gekocht mede omdat het achterliggende perceel volgens het bestemmingsplan geen bouwkavel was. Waarom wordt de bestemmingsplanwijziging in behandeling genomen, terwijl de aanwonenden niet instemmen met deze wijziging?
2. Vreest voor stankoverlast van uitlaatgassen en mogelijk van olie en brandstof? Vraagt of er onderzoek naar is gedaan en wil dat dan graag inzien?
3. Vreest voor een onveilige situatie, omdat er geen controle is op wie het binnenterrein betreedt. Woning van appellant zal aan de achterzijde makkelijker en onopvallend bereikbaar zijn t.b.v. het plegen van een inbraak.
4. De kans op brandgevaar neemt toe, indien bijvoorbeeld vuurwerk of andere brandbare stoffen aanwezig zullen zijn in de garageboxen, die tegen de kavelgrens worden gebouwd.

Reactie

1. Het betreft hier een ontwikkeling van 20 garageboxen. Dit heeft slechts een gering aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor geen sprake is van grote toename van verkeer en geluidsoverlast. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad een belangenafweging gemaakt, waarin ook de belangen van de aanwonenden worden meegenomen.
2. Een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan Wilderinkshoek had het betreffende perceel de bestemming "gronden buiten de bouwstrook". Op grond hiervan waren er ook bouw mogelijkheden op het perceel. Er kan weliswaar geen woning worden gebouwd, maar wanneer het perceel bijvoorbeeld in kleinere delen verkocht zou worden aan omwonenden zouden deze omwonenden ieder afzonderlijk wel een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een garagebox, kunnen bouwen op het perceel. Dit natuurlijk wel met in achtneming van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Wilderinkshoek. En ook als er niet gebouwd wordt op het terrein kan het op basis van het geldende bestemmingsplan wel anders gebruikt worden dan nu het geval is.
3. Het terrein blijft, net zoals dat nu het geval is, afgesloten door een hek. Uitsluitend de eigenaren en huurders van de garageboxen beschikken over een sleutel van het hek. Het is dus niet zo dat het terrein toegankelijk wordt voor een ieder. Woning van appellant is moeilijker bereikbaar vanaf de achterzijde, omdat er nu als afscherming van het perceel garageboxen staan.
4. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat dat garageboxen bedoeld zijn voor het stallen van auto's. Verder staat in artikel 16 van het bestemmingsplan wat er in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Indien de garageboxen in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt kan daartegen handhavend worden opgetreden. Tenslotte zal de verhuurder in het huurcontract aangeven dat de garageboxen conform het bestemmingsplan gebruikt mogen worden.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Naar aanleiding van de zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand is er in paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan een tekst toegevoegd waarin wordt ingegaan op de ontwikkeling van de garageboxen. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o..

Wel worden bij de vaststelling van het plan enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht, die in het voordeel werken van de indieners van zienswijzen. De maximale bouwhoogte van de garageboxen wordt teruggebracht van maximaal 3,5 m naar maximaal 3 m en het bouwvlak waarbinnen garageboxen mogen worden opgericht wordt verkleind.