

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Hengelo Noord, Hasseler Es

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Noord, Hasseler Es van 1 november 2017 t/m 12 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. **Indiener 1**
2. **Indiener 2**
3. **Indiener 3**

II BEHANDELING ZIENSWIJZEN

1. **Indiener 1**

- a. Indienen stellen dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hengelo Noord 2007 voor kavel 2325 de mogelijkheid van woningbouw aan de Borgmanweg en een wijziging van dakgoothoogte van 4,25 meter naar 11 meter niet concreet is aangegeven, waardoor buurtbewoners niet in staat zijn geweest een zienswijze tegen deze ontwikkeling in te dienen. Vragen een duidelijke argumentatie waarop in 2007 tot deze bestemmingsplanwijziging is besloten aangezien alle percelen in de directe omgeving een maximale hoogte van 6 meter hebben gekregen en geen 11 meter. Stellen dat deze omissie in het bestemmingsplan 2007 in het bestemmingsplan 2017 weer recht gezet moet worden.
- b. Geven aan dat naar aanleiding van de gemeentelijke herindeling in 2000, het gebied ten westen van de nog te ontwikkelende ontsluitingsweg tussen Beneluxlaan en Vliegveldstraat aan de gemeente Hengelo is toegewezen. Stellen dat voor dit gebied het bestemmingsplan voor het buitengebied geldt en dat na realisatie van de ontsluitingsweg dit gebied definitief zal worden bestemd. Geven aan dat in dit kader de mogelijkheden beperkt zijn en zijn dan ook van mening dat aan de westzijde van de Borgmanweg op de grens met het bestemmingsplan Hengelo Noord, om conflicterende maatregelen te voorkomen, geen woningen gebouwd mogen worden.

Reactie

- a. Allereerst dient opgemerkt te worden dat 'kavel 2325' waar indieners op doelen een niet meer bestaand kadastraal perceel betreft. Inmiddels is dit perceel opgesplitst in drie aparte kadastrale percelen gelegen aan de Borgmanweg 8. Indienen geven aan dat buurtbewoners in 2007 niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan Hengelo Noord. Echter, het bestemmingsplan Hengelo Noord uit 2007 is destijds tot drie keer toe ter inzage gelegd (als voorontwerp, ontwerp en als vastgesteld plan). Eveneens heeft op 14 december 2004 een inloopavond plaatsgevonden en zijn destijds huis-aan-huis flyers verspreid om mensen te wijzen op de inloopavond en strekking van dit bestemmingsplan. Er zijn dan ook voldoende mogelijkheden geweest voor buurtbewoners om kennis te nemen van de inhoud van het bestemmingsplan. Indienen geven daarnaast aan dat in het bestemmingsplan Hengelo Noord uit 2007 de dakgoothoogte is gewijzigd van 4,25 meter naar 11 meter en dat de percelen in de directe omgeving een maximale hoogte van 6 meter hebben gekregen in plaats van 11 meter. Dit is echter niet juist. In het bestemmingsplan Hengelo Noord is zowel voor het betreffende perceel als voor de direct aangrenzende percelen met een woonbestemming niet de goothoogte gewijzigd van 4,25 meter naar 11 meter, maar is de goothoogte niet opgenomen en is de maximale bouwhoogte gesteld op 11 meter. De stelling van indieners dat de percelen in de directe omgeving een maximale hoogte hebben gekregen van 6 meter in plaats van 11 meter is eveneens niet juist. Voor alle omliggende percelen met een woonbestemming geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en dus geen maximale hoogte van 6 meter. Hierbij komt dat het voorliggende bestemmingsplan een actualisatieplan betreft waarin de bestaande juridische situatie in principe overgenomen wordt. Voor onderhavig perceel geldt dat er geen aanleiding bestaat de nu geldende juridische situatie voor dit perceel te veranderen.

- b. Voor het gebied waar indieners op doelen geldt inderdaad het bestemmingsplan Buitengebied. Van de aanleg van een ontsluitingsweg is echter nu geen sprake. Het bouwen van woningen aan de westzijde van de Borgmanweg is alleen toegestaan wanneer het bestemmingsplan dit toelaat. Voor alle verzoeken tot woningbouw in Hengelo geldt dat per geval wordt bekeken wat de (on)mogelijkheden zijn en dat wordt getoetst aan het dan geldende planologische regime. Mocht zich in de toekomst iets dergelijks voordoen aan de Borgmanweg dan zal dit verzoek aan de dan geldende regels worden getoetst.

2. Indiener 2

Geeft aan dat zich ten zuidoosten van de Oostelijke Esweg meerdere percelen bevinden waar een specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen-ub' aan de orde is, terwijl deze aanduiding niet in het oude of nieuwe bestemmingsplan is opgenomen voor de betreffende percelen. Stelt dat zich in dit gebied (en specifiek het perceel Louis van Tulderstraat 61) woningen bevinden waarbij de garage één meter vóór de voorgevel van de woning uitsteekt. Verzoekt deze aanduiding ook voor het perceel Louis van Tulderstraat 61 en relevante percelen in deze buurt op te nemen.

Reactie

Het is inderdaad juist dat op het betreffende perceel en op een aantal omliggende percelen aan-/uit- en/of bijgebouwen aanwezig zijn die (deels) voor de voorgevel van de bijbehorende woningen zijn gelegen. Standaard geldt in het bestemmingsplan echter dat aan-/uit- en bijgebouwen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan dienen te zijn gelegen. De betreffende garage voldoet hier niet aan, maar het betreft hier wel een bestaande, vergunde en dus legale situatie. Om recht te doen aan deze en vergelijkbare situaties in het plangebied, maar tevens te voorkomen dat eerder verworven bouwrechten (hoofdgebouwen) worden beperkt, zal niet, zoals indiener verzoekt, de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen-ub' aan de verbeelding worden toegevoegd, maar zal in de regels artikel 13.2.3., lid b. worden aangepast. Aan dit artikel wordt de volgende tekst toegevoegd: 'of indien de bestaande afstand reeds minder dan 2,5 meter bedraagt'. Op deze wijze worden de door indiener bedoelde garage en vergelijkbare situaties in de buurt op een juiste wijze ingepast.

3. Indiener 3

Verzoekt het bouwvlak tot de achterste perceelgrens door te trekken, zodat over enkele jaren een overkapping in de tuin gerealiseerd kan worden. Stelt dat deze gronden al bestemd zijn voor woondoeleinden en dat het doortrekken van de bouwstrook aansluit bij de percelen aan deze kant van de straat (vanaf nummer 102). Stelt eveneens dat er geen algemeen belang bij gediend is dat de strook hun tuin doorkruist.

Reactie

Van 2007 t/m 2013 heeft het project 'Verkoop Snippergroen Hasseler Es' gelopen. Destijds zijn in alle buurten in de Hasseler Es, met uitzondering van de buurt Molendijkhoek, de stukjes snippergroen die voor verkoop in aanmerking kwamen, te koop aangeboden. Alle verkochte stukken snippergroen in het plangebied (akte gepasseerd bij de notaris) hebben vervolgens de bestemming 'wonen' gekregen. Dit geldt ook voor het perceel van indiener. In 2012 is hier de verkoop van een strook snippergroen door de gemeente aan indiener afgerond. Bij de verkoop van snippergroen is bepaald dat, wanneer de dan geldende bestemming niet overeenstemt met een bestemming voor woondoeleinden, de gemeente zich zal inspannen om de dan geldende bestemming op een nader door de gemeente te bepalen tijdstip te wijzigen in een bestemming voor wonen als erf en/of tuin, echter met dien verstande dat het bestemmingsplan géén bebouwingsmogelijkheden zal scheppen. Het doortrekken van het bouwvlak tot de achterste perceelgrens zoals indiener verzoekt, is hiermee in strijd omdat daardoor wél bouwmogelijkheden worden geschapen. Het bouwvlak zal dan ook niet worden aangepast.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

- * De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren:

- 1. Indiener 1**
- 3. Indiener 3**

- * De volgende zienswijze gegrond te verklaren en de volgende wijziging door te voeren:

2. Indiener 2

- In de regels van het bestemmingsplan artikel 13.2.3, sub b. aan te passen.