

Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2)

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2) van 18 april tot en met 29 mei 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend door:

1. Indiener 1 (mondelinge zienswijze)
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Indiener 4

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. Indiener 1

- a. Indiener geeft aan dat het perceel [REDACTED] twee verschillende bestemmingen heeft, nl. de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen". Indiener wil graag één groot woongebouw ontwikkelen, met op de begane grond commerciële ruimtes. Dit kan niet op basis van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat nu ter inzage ligt. De maximale goothoogte van 7 meter en maximale bouwhoogte van 11 meter zijn niet toereikend voor zijn plannen. Indiener wil graag in overleg met de gemeente om de haalbaarheid van zijn plannen te onderzoeken.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken 2016 (deel 2016)" is een actualisatieplan, met een conserverend karakter. Zoals ook in de plantoelichting is aangegeven betekent dit dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het bestaande planologisch regime is. Nieuwe ontwikkelingen worden in het nieuwe plan niet meegenomen, tenzij er sprake is van omissies in het huidige bestemmingsplan of wanneer sprake is van een verleende omgevingsvergunning. Daarvan is in dit geval geen sprake. Inmiddels heeft indiener via het Omgevingsloket een informatieverzoek bij de gemeente ingediend. Dit concrete initiatief is beoordeeld op de wenselijkheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid. Medewerking aan dit initiatief is momenteel niet mogelijk, vanwege strijd met de Woonvisie. Initiatiefnemer is hiervan in september 2018 op de hoogte gebracht.

2. Indiener 2

- a. Indiener verzoekt om het bestaande groene perkje met de bestaande beukenboom, dat ligt tussen de huisnummers 1A t/m 1D en 3D t/m 3E en tegenover 3A, de bestemming "groen" te geven. In het huidige bestemmingsplan heeft dit perkje de bestemming "verkeer en verblijf". Het groene perkje draagt volgens indiener bij aan een goede waterhuishouding en leidt tot een veiliger verkeerssituatie ter plaatse. De gemeente Hengelo heeft ook in het verleden al heeft aangegeven dat de waardevolle groenstructuur, inclusief aanwezige bijzonder bomen, hier gehandhaafd dient te blijven.

Reactie

- a. Indiener geeft terecht aan dat door de gemeente Hengelo in eerdere besluiten en documenten altijd is aangegeven dat de bestaande waardevolle groenstructuur op deze voormalige schoollocatie aan de Rossinistraat-Sweelinckstraat, gehandhaafd dient te blijven. Daarnaast is de bestaande beuk vastgelegd als bijzondere boom. De bestemming "groen" dekt in dit geval beter de lading, waardoor het hier gerechtvaardigd is om de bestemming "verkeer en verblijf" te wijzigen in de bestemming "groen".

3. Indiener 3

- a. Indiener maakt kenbaar dat er in het verleden op het perceel [REDACTED] gewoond is. Hierbij wordt gerefereerd naar eerdere woningen die op het perceel hebben gestaan, zijnde nummer 65 en 67. Tevens zegt indiener dat de voormalige eigenaar boven zijn toenmalige sportschool heeft gewoond van 1985 t/m 1990. Indiener vraagt het bestemmingsplan zo aan te passen dat er op het perceel [REDACTED] gewoond kan worden.

Reactie

- a. De reactie is voor kennisgeving aangenomen. Zoals ook al bij de behandeling van de inspraakreactie is aangegeven, heeft het perceel [REDACTED] in het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016 (deel 2) de bestemming "gemengd" gekregen, waarbinnen het gebruik als "wonen" is toegestaan. Voor dit perceel geldt immers niet de specifieke aanduiding "wonen uitgesloten".

4. Indiener 4

- a. Indiener schetst (onder 1 t/m 6 in zijn zienswijze) nogmaals de geschiedenis die al meer dan 40 jaar gaande is, betreffende het gebruik van het pand aan de [REDACTED]. Hij stelt nog de volgende vragen:
 - Indiener vraagt zich af waarom de gemeente niet eerder een nieuw bestemmingsplan heeft opgesteld voor dit perceel, nadat de provincie in 2006 goedkeuring heeft onthouden aan dit perceel.
 - Indiener betreurt het dat er tussen 2006 en 2017 geen enkel actief overleg of communicatie heeft plaatsgevonden tussen gemeente en indiener. Hierdoor heeft de gemeente nu zelf bedacht welke bestemming het perceel van indiener zou moeten krijgen. Als vooraf aan indiener was gevraagd mee te denken was er mogelijk meteen een passende en goede bestemming gelegd op perceel van indiener en had indiener niet achteraf een zienswijze hoeven indienen.
 - Indiener wil graag op korte termijn actief in gesprek met de gemeente, het gemeentebestuur, over de toekomstige planologische ontwikkeling en toekomstige bestemming van zijn perceel. Indien dit niet kan voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan in ieder geval binnen een jaar.
- b. Indiener vraagt zich af of de gemeente tot doel heeft met dit bestemmingsplan om het feitelijke gebruik en de bestaande bestemmingen die op perceel van indiener liggen positief te bestemmen in het nu voorliggende bestemmingsplan en dat het bestaande gebruik niet onder het overgangsrecht wordt geplaatst? Indiener vindt dat hij daar recht op heeft.
- c. De lijn op de plankaart waar de persoonsgebonden vrijstelling ligt moet volgens indiener op 14 meter gerekend vanaf de achtergevel van [REDACTED] zijn gelegen. Door de gemeente is in 2003 meerdere malen aangegeven dat de lijn op die plek zou moeten liggen. Mocht de lijn in het nieuwe bestemmingsplan nog nodig zijn dan wordt het nu tijd dat de lijn daar aan te brengen waar die bedoeld is.
- d. Indiener verzoekt de goothoogte van de feitelijke situatie aan te passen. Dit betekent dat er een maximale goothoogte van 6 meter zou moeten worden opgenomen. De opgenomen goothoogte is nu slechts 4,5 meter.
- e. Indiener verwacht van de gemeente dat de reeds tientallen jaren bestaande daadwerkelijke situatie nu positief bestemd gaat worden.
- f. Indiener verzoekt zijn gehele perceel zo te bestemmen zoals in het bestemmingsplan "Klein Driene, deelplan De Noork" was vastgelegd, dus zodat met meerdere bedrijven en meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan. Uitgangspunt is immers dat het een beheersmatig bestemmingsplan is. Het is voor mij niet aanvaardbaar dat oude rechten zonder enige nadere planologische onderbouwing is ingeperkt tot 1 bedrijf en 1 bedrijfswoning op mijn perceel.
- g. Indiener doet gemeente een voorstel dat uitsluitend bedoeld is als overgangsfase om later, op korte termijn actief in gesprek te gaan over de toekomstige bestemming van zijn perceel. Voorstel luidt als volgt:
 - Bestaande bestemmingen uit Klein Driene de Noork 1987 positief bestemmen;
 - Gebouw dat nu als woning wordt gebruikt positief bestemmen tot woning m.u.v. het gedeelte van het gebouw op de eerste verdieping dat direct grenst aan [REDACTED]. Hier is uitsluitend kantoor o.i.d. toegestaan.
- h. Indiener geeft nogmaals aan dat aankoop door de gemeente Hengelo van het gehele perceel van indiener tot de mogelijkheid behoort.

Reactie

- a. De door indiener geschetste geschiedenis met betrekking tot het perceel [REDACTED] is ons bekend en wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Er was na het onthouden van goedkeuring door de provincie geen directe noodzaak om eerder te beginnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Er was en is immers een onherroepelijke vergunning (vrijstelling), waardoor het gebruik als woning door indiener toegestaan is. Daarom is ervoor gekozen de locatie mee te nemen in de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan vooroorlogse wijken.
 - Er was geen directe aanleiding om in gesprek te gaan met indiener. Het nu voorliggende plan is een actualisatieplan, en geen ontwikkelingsgericht plan. Een actualisatieplan is een plan waarin uitgangspunt is dat de bestaande (vergunde) situatie planologisch wordt vastgelegd. In tegenstelling tot wat indiener stelt, is er afgelopen jaren meerdere keren met indiener en buurman gesproken. Deze contacten waren er in de formele juridische procedures, maar ook in persoonlijke gesprekken met beide eigenaren.
 - Gebleken is dat indiener in de toekomst graag een andere invulling van zijn perceel wenst. Indiener wordt op korte termijn uitgenodigd voor een gesprek om over zijn wensen over de toekomstige ontwikkeling/invulling van zijn perceel te spreken. Mocht de geschetste toekomstige invulling wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn, dan zal hiervoor te zijner tijd een separate procedure worden gevoerd.
- b. Zoals ook al bij de beantwoording onder a is aangegeven is het inderdaad de bedoeling om het huidige gebruik vast te leggen en wel op de volgende manier. Bij besluit van 3 maart 2006 is door het college van burgemeester en wethouders besloten vrijstelling te verlenen conform artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor het gebruik als woonruimte van het gedeelte van het bouwwerk dat is gelegen buiten het bouwvlak op het perceel [REDACTED], met dien verstande dat deze vrijstelling geldt zolang het bouwwerk wordt gebruikt door de indiener en diens echtgenote. In het ontwerpbestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2) is het volledige pand derhalve binnen het bouwvlak gebracht. Het gedeelte van de bedrijfswoning dat binnen het bouwvlak van bestemmingsplan Klein Driene, deelplan de Noork valt, is voorzien van de functieaanduiding "bedrijfswoning". Op grond van de laatst vergunde situatie, vrijstelling op basis van het persoonsgebonden overgangsrecht, het feit dat het gebruik niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en er geen aanleiding wordt gezien om actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik, is er in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen om op het overige gedeelte van de bedrijfswoning, het persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.
- c. De door indiener bedoelde lijn is de lijn die de scheiding aangeeft tussen de aanduidingen "bedrijfswoning" en "persoonsgebonden overgangsrecht" en is dus wel degelijk van belang. De lijn is daar geplaatst waar deze ook in het bestemmingsplan Klein Driene, deelplan de Noork was gelegen.
- d. Voor wat betreft de actualisatieplannen in Hengelo wordt qua bouw- en goothoogtes zoveel mogelijk aangesloten bij de maten in het geldende bestemmingsplan. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogten op het perceel van indiener zijn afkomstig uit het voorheen geldende bestemmingsplan Vooroorlogse wijken en het daarvoor geldende bestemmingsplan Klein Driene, de Noork. In de regels is opgenomen dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de toegestane goothoogte van 4,5 meter, deze bestaande goothoogte als maximum geldt. Het bestemmingsplan is hierdoor dus in overeenstemming met de feitelijke situatie.
- e. Zie de beantwoording onder a en b.
- f. Er is hier geen sprake van beperking van bestaande rechten. Het nu geldende bestemmingsplan is Vooroorlogse Wijken en niet Klein Driene, de Noork. Op basis van het geldende bestemmingsplan Vooroorlogse wijken mogen op gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" bedrijven worden gevestigd uit de categorieën I en II uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het nu voorliggende bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016 (deel 2) is dezelfde regeling opgenomen. Dienstwoningen mogen op basis van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "dienstwoning". Die aanduiding bevindt zich niet op het perceel van indiener. Aan de bestemming van de bestaande woning is goedkeuring onthouden, waardoor uitsluitend voor dit gedeelte van het perceel van indiener wordt teruggevallen op bestemmingsplan Klein Driene, deelplan de Noork. De bestaande regeling wordt dus voortgezet, waardoor er geen sprake is van beperking van bestaande rechten, zoals indiener stelt.

- g. Onder de beantwoording a, b en f is aangegeven waarom voor de nu voorgestelde bestemmingsregeling is gekozen. Ook is al in de beantwoording onder a aangegeven dat er op korte termijn een gesprek wordt gepland.
- h. Zoals ook al bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, is de gemeente Hengelo niet voornemens de gronden van indiener aan te kopen.

Conclusie en voorstel

Naar aanleiding van de zienswijze 2, is op het perceel gelegen aan de voorzijde van de woningen aan de Rossinistraat 1 A t/m 1E en Rossinistraat 3A t/m 3E de bestemming "Verkeer en Verblijf" gewijzigd in de bestemming "Groen". Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen verdere aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2).