

Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft de parapluherziening Wonen van 1 mei t/m 11 juni 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel Haverweg 25 in Hengelo. Dit perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" de bestemming 'Woondoeleinden'. Op grond van de regels is het mogelijk om in de achtertuin een dubbele woning te bouwen.
2. Met de herziening is dit niet meer mogelijk. Voor deze locatie is onlangs een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan dit deel van het perceel is verkocht. In deze overeenkomst is een clause opgenomen op grond waarvan de koopovereenkomst wordt ontbonden indien aan de bouw van de dubbele woning onverhoopt geen medewerking wordt verleend.
3. Er zijn dusdanig bijzondere omstandigheden dat er redenen aanwezig zijn om dit perceel uit te sluiten van het verbod om wooneenheden toe te voegen.
4. De persoon die het perceel gekocht heeft hiervoor een bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan is op 4 februari 2019 als conceptaanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend.
5. Uit de beoordeling van de aanvraag, d.d. 4 maart 2019 (zie bijlage 2) blijkt dat het bouwplan, behoudens een aantal ondergeschikte details akkoord werd bevonden.
6. Ook heeft de stadsbouwmeester een positief advies gegeven ter zake van de welstand.
7. Aan de hand van deze beoordeling is het bouwplan verder uitgewerkt en zijn de voorbereidingen zo ver gevorderd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Door dit bestemmingsplan heeft dat nu geen zin meer. Hierdoor wordt indiener onevenredig in mijn belang geschaad.
8. In verband daarmee en gelet op de bijzondere omstandigheid acht indiener een uitzondering op het verbod voor het perceel gerechtvaardigd. Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat de bewuste aanduiding op het perceel komt te vervallen.

Reactie

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" en heeft de bestemming "Woondoeleinden". (zie bijlage 1)

Voor het betreffende perceel is op 4 februari 2019 een vooroverleg/concept aanvraag ingediend. Behoudens enkele kleine opmerkingen is dit bouwplan akkoord bevonden. Hierover is op 4 maart 2019 een brief aan de architect van de indiener gezonden waarin wordt geconcludeerd dat op basis van de conceptaanvraag een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de beoordeling in het vooroverleg.

Een definitieve aanvraag is (nog) niet gedaan. Uit de toetsing van het bouwplan is gebleken dat het bouwplan past in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft dan wel een toename van 2 woningen, maar deze waren al toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Nu de indiener een positieve beoordeling van de concept aanvraag heeft ontvangen en op basis hiervan een aanvraag omgevingsvergunning kan indienen en het betreffende perceel reeds verkocht is zijn wij van mening dat in dit geval indiener onevenredig zwaar getroffen zou worden door voorliggende parapluherziening. Daarbij komt dat de aanvraag en de toetsing plaats hebben gevonden voor de

terinzagelegging van de ontwerp parapluperziening. Wij zullen dan ook de verbeelding zodanig aanpassen dat het bedoelde perceel buiten de parapluperziening Wonen zal vallen.

2. Indiener 2

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel met kadastraal nummer K2524 (3500 m²), behorende bij het perceel Breemarsweg 415. Dit perceel valt in het bestemmingsplan "Hengelo-Zuid Breemarsweg". De bestemming is "Wonen". (zie bijlage 2)
2. Indiener wil een herontwikkeling van het perceel en heeft hierover al gesprekken met de gemeente gevoerd. Hierbij is gedacht aan 50 plus woningen, bedrijfsunits en/of garageboxen en een gezondheidsfunctie. Dit laatste betreft dan eenheden waar zorgbehoevende personen onder een 24-uurs begeleiding zelfstandig kunnen wonen.
3. Op het terrein is nu een stalling en oefenterrein voor paarden. Deze huurder gaat echter binnenkort vertrekken. Indiener zoekt een rendabele invulling van het terrein.
4. Met de wijziging van het bestemmingsplan worden de belangen van indiener in ernstige mate geschaad. Het grote en goed toegankelijke terrein zal dan braak liggen, geen bestemming hebben en slechts onderhoudskosten met zich brengen. Een dergelijke situatie zou bovendien ongewenste sociale en maatschappelijke consequenties kunnen hebben waar indiener dan op moet handhaven of het bevoegd gezag hiertoe moet verzoeken.

Reactie

1. Het perceel met kadastraal nummer K2524 is gelegen in het bestemmingsplan "Hengelo Zuid Breemarsweg" en heeft deels de bestemming "Wonen" en deels "Bedrijf". Aangenomen wordt dat de zienswijze ziet op het deel van het perceel met de bestemming "Wonen". Dit perceel heeft geen bouwvlak en kent momenteel geen bouw mogelijkheden. (zie bijlage 2)
2. Indiener heeft gesprekken gevoerd over mogelijke invulling van dit terrein met verschillende functies, echter niet over een invulling met woningbouw. Hieruit is gebleken dat deze functies ruimtelijk en beleidsmatig niet wenselijk en aanvaardbaar zijn.
3. Met de parapluperziening Wonen wordt beoogd dat het aantal woningen niet toe zal nemen. In onderhavige situatie is het al niet mogelijk om woningen te realiseren, en is al duidelijk uitgesproken dat het bestemmingsplan niet herzien zal worden om woningen mogelijk te maken. Het is dan ook niet de onderhavige parapluperziening die het bouwen van woningen in de weg staat. Het kon simpelweg al niet onder het vigerende plan. Ook al zou het betreffende perceel uit de herziening gelaten worden dan nog is het niet mogelijk om alhier woningen te realiseren.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijze van indiener 1 is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van de parapluperziening Wonen. De zienswijze van indiener 2 is ongegrond.

Bijlage 1



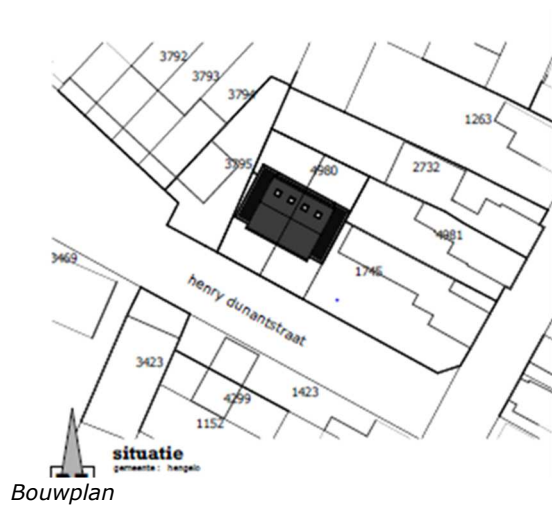
Kadastrale situatie perceel M1745



Fragment bestemmingsplan Naoorlogse wijken



Luchtfoto 2019



Bouwplan

Bijlage 2



Kadastrale situatie perceel K 2524



Fragment bestemmingsplan Hengelo Zuid - Breemarsweg



Luchtfoto 2019