

Bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest Hengelosestraat 700”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze

(geschikt voor digitale verspreiding op grond van de Wet bescherming
persoonsgegevens)

Gemeente Enschede
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen

April 2012

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED NOORDWEST HENGELSESTRAAT 700".

Bestemmingsplan : "Buitengebied Noordwest Hengelsestraat 700"
Kenmerk : BP00006

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Noordwest Hengelsestraat 700" heeft volgens de publicatie in de Huis aan Huis en in de Staatscourant van 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012 tervisie gelegen. Door een publicatiefout in de Huis aan Huis is er een week later een rectificatie geplaatst en is de tervisieleggingstermijn met een week verlengd tot en met 2 februari 2012. Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied 1996" voor het perceel Hengelsestraat 700. Dit plan voorziet in de mogelijkheid om een beheergebouw inclusief hobby- en bergingsruimte te realiseren.

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Noordwest Hengelsestraat 700" is een zienswijze ingediend en een aanvulling op deze zienswijze. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van tervisielegging en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze en de beantwoording daarvan zijn hieronder weergegeven. De zienswijze is zoveel mogelijk letterlijk overgenomen, de gemeentelijke beantwoording bevindt zich direct daarbij.

De zienswijze:

Onlangs heeft de gemeente aan de aanvrager van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een beheergebouw aan de Hengelsestraat 700 te Enschede. Wij hebben recentelijk bij de gemeente nader kunnen kennismaken van de voorgenomen plannen van de aanvrager voor de realisatie van het gebouw.

Alhoewel wij in beginsel niet afwijzend staan tegen een beheergebouw hebben wij ernstige bezwaren tegen de omvang en de geplande ligging van het gebouw, dat tegen onze erfscheiding en pal in ons zicht is voorzien.

Gemeentelijk antwoord:

Per abuis heeft reclamant aangegeven dat de gemeente aan de aanvrager een omgevingsvergunning heeft verleend voor de bouw van een beheergebouw aan de Hengelsestraat 700 te Enschede. Dit is niet het geval. Op verzoek van de aanvrager is ten behoeve van het mogen realiseren van een beheergebouw een bestemmingsplan-procedure opgestart. De publicatie gaf aan dat het ontwerp van dat bestemmingsplan tervisie wordt gelegd en dat een ieder daarop zijn zienswijze kenbaar kan maken.

De zienswijze:

Ondanks herhaalde pogingen om met de aanvrager in overleg te treden over zijn plannen zijn wij er helaas niet in geslaagd een afspraak te maken. Wij hadden gehoopt om met hem tot een constructieve dialoog te komen en een minnelijke oplossing te vinden voor onze bezwaren. (een aanvankelijk gemaakte afspraak werd door hem op de dag zelf afgezegd).

Onze bezwaren spitsen zich toe op de disproportionele afmetingen van de geplande nieuwbouw die met een hoogte van 8 meter een oppervlakte van 185m² en een inhoud van ca 1200m³ kolossaal afsteekt tegen de af te breken en te vervangen bestaande garage, die d.m.v. een heg grotendeels aan ons zicht wordt onttrokken.

De huidige (af te breken) garage heeft een oppervlakte van 75 m² met een geschatte hoogte van ca. 4 meter (huidige inhoud ruim 200 m³ versus de geplande inhoud van ca. 1200 m³). Ter vergelijking: de afmeting van het hoofdgebouw van het huis "De Tol" bedraagt 3000 m³ zodat het beheergebouw maar liefst 40% daarvan zou beslaan.

Doordat het geplande (dominante) gebouw t.o.v. de bestaande situatie ook aanzienlijk dichter bij onze erfscheiding is voorzien (slechts 30 m van ons huis) wordt daarmee onze "privacy" ernstig geschaad en zijn wij bevreesd voor geluidsoverlast alsmede blokkerende effecten op ons uitzicht.

Gemeentelijk antwoord:

Het is spijtig te constateren dat het reclamant en zijn buurman niet is gelukt om knelpunten in goed overleg op te lossen of om tot een compromis te komen. Het nieuw te bouwen beheergebouw wordt groter dan de garage die er nu staat en die afgebroken wordt.

Op grond van de Gids Buitenkans, zoals die is vastgesteld op 23 juni 2008, mag op een bestaand landgoed een beheergebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 250 m². In het beleid is als uitgangspunt genomen dat een landgoed op grond van de Natuurschoonwet een oppervlakte heeft van tenminste 5 ha.

Dus normaal gesproken mag de oppervlakte van een beheergebouw op een landgoed van minimaal 5 ha op grond van de oude Gids Buitenkans (vastgesteld 23 juni 2008) maximaal 250 m² zijn, echter in dit geval laat, zoals is overeengekomen met de eigenaar, het bouw- of functieaanduidingsvlak op de verbeelding (plankaart) een kleinere oppervlakte toe. De beheergebouwen die de gemeente tot nu toe op landgoederen heeft toegestaan mogen een goothoogte hebben van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter of zoveel meer als dat er bij recht is toegestaan.

Per woning, dus ook bij het landhuis, mag normaal gesproken ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij iets anders in de planregels is bepaald, zoals in dit bestemmingsplan onder artikel 3 lid 3.2.2. onder d.

Bijgebouwen dienen voor hobby-uitoefening of normale huishoudelijke berging.

In de specifieke situatie is voor de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' op het adres Hengelsestraat 700 een maximale oppervlakte toegestaan van 185 m², waarbinnen tevens een bijgebouw van 75 m² is opgenomen zoals bedoeld onder lid 3.2.2 onder b van de planregels. Het gaat hier om maatwerk, dat door de gemeente is besproken met de eigenaar, mede op grond van de relatief geringe oppervlakte van zijn deel van het landgoedpark, namelijk zo'n 3,5 ha.

Het betreft een landgoed dat wat betreft onderhoud volgens de eigenaar zeer arbeidsintensief is, gelet op het parkachtige karakter van het landgoed.

De gronden dienen onderhouden te worden en materieel dient daartoe op een deugdelijke wijze ondergebracht te kunnen worden. Hetzelfde geldt voor hobby-matige en huishoudelijke zaken. Aangezien dit een beheergebouw annex hobbyruimte / berging betreft is het toegestaan dit dienovereenkomstig te gebruiken.

Hoewel het bouwwerk naar uw mening nog steeds fors is, is dit toch een kleiner beheergebouw dan normaal zou worden toegestaan. De schets zoals die is getoond in de plantoelichting is slechts ter illustratie en is niet het definitief ontwerp.

Een definitieve bouw aanvraag wordt getoetst aan de bouwregels van het bestemmingsplan en aan welstandseisen in relatie tot het landgoed.

De zienswijze:

Bij het verwezenlijken van de voorliggende plannen ontstaat er aanzienlijke planschade waarvoor wij vergoeding zullen eisen.

Gemeentelijk antwoord:

Mocht reclamant als gevolg van deze bebouwing menen planschade te lijden, dan kan hij een verzoek doen om planschadevergoeding. Een onafhankelijke commissie zal dat verzoek in behandeling nemen. Voor het in behandeling nemen van het verzoek zijn wel leges verschuldigd.

De zienswijze:

Ik verzoek u daarom het besluit d.d. 22 december 2011 te herzien en in zijn huidige vorm in te trekken.

Gemeentelijk antwoord:

Het verzoek van de aanvrager is in een plenaire werkgroep getoetst aan het gemeentelijk beleid en eveneens is het schetsplan aan de welstandscommissie voorgelegd. Op grond van hetgeen is besproken is de inhoudsmaat gereduceerd en is het schetsplan van het gebouw qua verschijningsvorm aangepast. Een definitieve bouwaanvraag wordt te zijner tijd wederom getoetst en zal moeten voldoen aan de gestelde eisen in harmonie met het landgoed.

Bij het landhuis zijn geen andere gebouwen aanwezig ten dienste van het beheer van het landgoed en ten behoeve van hobby en huishoudelijke aangelegenheden.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen.

De aanvulling op de zienswijze:

In aanvulling op mijn brief d.d. 24/1'12 gaarne nog het volgende:

Bij nadere bestudering van bovengenoemde aanvraag is mij gebleken dat het aangevraagde gebouw ook niet past in het door de gemeente vastgestelde beleid "gids buitenkans". Dit beleid, dat inmiddels verder is aangescherpt, is qua eis voor het bouwen van een beheersgebouw verhoogd van 5 naar 10 ha. Zelfs aan de harde eis van 5 ha voldoet het landgoed van de aanvrager niet zoals ook in de door mij bestreden vergunningsaanvraag wordt vermeld.

Voor een oppervlakte van 100m² is minimaal 10 ha nodig, hetgeen des te sterker contrasteert met de door u verleende vergunning voor maar liefst 185m² voor een oppervlakte van slechts 3.5 ha.

Gemeentelijk antwoord:

De constatering dat de Gids Buitenkans op het punt van landgoederen is gewijzigd is juist.

De aanvraag is echter nog gebaseerd op het oude beleid, nu de aanvraag is binnengekomen voordat het nieuwe beleid is vastgesteld.

Hoewel het minder grond betreft dan 5 ha, maar juist omdat er verder geen geschikte gebouwen aanwezig zijn, is het redelijk om daarin te voorzien, zij het in aangepaste vorm. Derhalve is wederzijds afgesproken om hier een herziening op maat te maken. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande functie-aanduiding, namelijk beheergebouw, echter het bouwvlak is kleiner dan voor beheergebouwen ten behoeve van landgoederen van minimaal 5 ha. In dit gebouw is tevens de oppervlakte opgenomen ten behoeve van de huishoudelijke berging. Dat bouwrecht kan dus niet meer opnieuw gebruikt worden ten behoeve van een aparte berging van 75 m².

Zou het verzoek om een beheergebouw op het landgoed zijn ingediend na vaststelling van het nieuwe beleid (18 oktober 2012) dan gelden de nieuwe regels, o.a. 100 m² bij minimaal 10 ha en 250 m² bij minimaal 20 ha.

De zienswijze:

De noodzaak voor een gebouw met dergelijke afmetingen op deze plaats ontgaat mij. Ook vraag ik mij af of er bij nader inzien geen andere locatie voor dit gebouw kan worden gevonden en of de monumentencommissie wel is geraadpleegd. Immers dit "megalomane" gebouw wordt gepland naast een van de mooiste en oudste landhuizen van Enschede, dat terecht op de gemeentelijke monumenten lijst prijkt.

Ik ontkom dan ook niet aan de stellige indruk dat het gebouw in hoofdzaak dient voor het onderbrengen van een verzameling (w.o. antieke?) auto's en niet zozeer ten behoeve van het stallen van voertuigen en werktuigen, die noodzakelijk zijn voor het onderhoud en beheer van het landgoed zoals in de aanvraag wordt geformuleerd.

Gemeentelijk antwoord:

Bij het indienen van het verzoek is de locatie aangegeven. De locatie is ruimtelijk gezien ten opzichte van het landhuis een goede locatie, op een plek waar nu ook een garage staat. Evenzo is een schetsplan van het gebouw met maatvoering voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

De schets zoals die is getoond in de plantoelichting is slechts ter illustratie en is niet het definitief ontwerp. Een definitieve bouwaanvraag wordt getoetst aan de bouwregels van het bestemmingsplan en aan welstandseisen in relatie tot het landgoed.

De zienswijze:

Ook aan de eis dat het gebouw uit een oogpunt van beheer noodzakelijk is dan wel dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert voldoet de aanvraag niet.

Gemeentelijk antwoord:

Momenteel zijn naar ons weten de garage en de kas de enige bijgebouwen bij de villa. Een qua afmeting behoorlijke en deugdelijke stalling voor het één en ander is naar ons oordeel daarom niet ongepast.

Indien de bestemmingsplanprocedure is voltooid en daarna een definitieve bouwaanvraag wordt ingediend, zal het ontwerp van de bouwaanvraag wederom worden getoetst aan de welstandseisen. Rekening houdend met de toegestane afmetingen dient het bouwplan zeker te moeten voldoen aan de eisen die er vanuit Welstandsoogpunt worden gesteld in relatie tot het landgoedpark en de architectuur van de villa.

De zienswijze:

Omdat het mij niet is gelukt, ondanks herhaalde pogingen, om met de aanvrager hierover in overleg te treden kan ik daarom ook niet anders dan herhalen dat ik mij met kracht verzet tegen deze aanvraag op grond van bovenstaande en in mijn brief van 24/1 '12 geformuleerde bezwaren.

Ik hecht er aan deze aanvullende argumenten op mijn brief van 24 jan j.l. nadrukkelijk onder uw aandacht te brengen.

Gemeentelijk antwoord:

Van de zienswijze en aanvulling daarop hebben wij kennis genomen. Wij hebben gepoogd de gemaakte opmerkingen zo volledig mogelijk te beantwoorden.

Ook de aanvulling op de zienswijze van reclamant heeft geen aanleiding gegeven om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen.