

# Nota zienswijzen

## Ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

### I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan' van 12 september tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

1. De heer G. Heutink, Hemwood Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens mr. J. van der Hel (curator in het faillissement van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V.), de besloten Vennootschap HK2 B.V. gevestigd en kantoorhoudende te Ambt Delden (Hof van Twente), de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht en de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht.

### II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. **De heer G. Heutink, Hemwood, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens mr. J. van der Hel (curator in het faillissement van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V.), de besloten Vennootschap HK2 B.V. gevestigd en kantoorhoudende te Ambt Delden (Hof van Twente), de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht en de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht.**
  - a. In het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan is de woonbestemming aan de Aletta Jacobslaan wegbestemd. In paragraaf 3.1.3. wordt gemotiveerd waarom de woonbestemming wordt wegbestemd:
    1. Provinciale Staten wil zich houden aan hetgeen is neergelegd in de Regionale Woonprogrammering (RWP), waarin voor de gemeente Hengelo nauwelijks ruimte is opgenomen voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven.
    2. De ruimtelijke opgave voor woningbouw in Hengelo is groot en nieuwbouw moet worden gerealiseerd daar waar een optimale bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad.
    3. Locaties die niet tot ontwikkeling komen of waar ruimtelijk gezien niet langer de behoefte bestaat aan invulling met woningbouw, moeten worden gedeprogrammeerd om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.
    4. De locatie Aletta Jacobslaan kan niet worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, omdat niet kan worden verwacht dat de locatie binnen afzienbare tijd wordt ontwikkeld.
    5. De ontwikkeling past onvoldoende in de actuele ruimtelijke inzichten.

Indiener geeft aan dat de toevoeging van nieuwe woningbouw niet aan de orde is. Het gaat om de handhaving van bestaande, in het bestemmingsplan Gezondheidspark toegestane, planvoorraad. Indiener is van mening dat de eerder genoemde punten onder 1, 2 en 5 hiermee zijn weerlegd.

Indiener geeft aan dat is beoogd de locatie Aletta Jacobslaan overeenkomstig de vigerende bestemming te ontwikkelen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Hengelo. Het faillissement van de voormalige eigenaren hebben de ontwikkeling gefrustreerd. Deze wordt nu echter voortvarend opgepakt. Indiener is van mening dat hier mee de punten 2, 3 en 4 zijn weerlegd.

Indiener vindt dat het voortschrijdend ruimtelijk inzicht dat heeft geleid tot de groenbestemming van de locatie niet is toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat daarmee punt 5 is weerlegd.

- b. Indiener is van mening dat de locatie Aletta Jacobslaan geschikt is voor woningbouw en dat de locatie vanuit ruimtelijke optiek de optimale schakel vormt tussen de kern en het achterliggende woon-, werk- en groengebied. De bestemming voor wonen (zoals die is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan) vormt ter plaatse een logische verbinding

tussen het centrum en de rest van de bebouwde kom. Er is geen aanleiding die bestemming te wijzigen door nieuwe initiatieven, vanuit een ruimtelijke of planologische motivering of vanuit de veronderstelling dat de ontwikkeling niet zou plaatsvinden.

- c. Op 11 september 2018 is een aanvraag ingediend die ziet op de realisatie van 43 woningen ter plaatse van de locatie Aletta Jacobslaan. De aanvraag is in behandeling genomen. Door het college van burgemeester en wethouders is om aanvullende stukken verzocht. Aangegeven wordt dat de rechten aangaande het gebruik van de locatie voor bewoning door de indiening van de aanvraag, die past binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan Gezondheidspark, is geconserveerd.
- d. Indiener pleit er voor dat de woonbestemming in het plan wordt verwerkt voor de vaststelling van het bestemmingsplan op grond van een ruimtelijke verantwoording, maar ook vanwege de betrokken belangen van partijen en het algemene belang van goede woonvoorzieningen in Hengelo. Belangen van indiener worden, vanwege de aanzienlijke waardedaling van de grond, zeer geschaad. De vaststelling van het bestemmingsplan, wanneer deze rechtens te verantwoorden en te handhaven is, zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leiden tot aanzienlijke planschadeaanspraken ten laste van de gemeente.
- e. Indiener constateert dat de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de gemeenteraad rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden getoetst. Op 11 september 2018 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Deze is in behandeling genomen. Daarmee is sprake van een voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt initiatief, waarmee de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening dient te houden.

## **1. Reactie**

- a. *Het is juist dat de ontwikkeling van de locatie Aletta Jacobslaan ten behoeve van woningbouw past binnen de ruimtelijke inzichten, zoals die destijds, bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2009, golden. Die inzichten zijn in de afgelopen 9 jaar sterk gewijzigd. De gemeenteraad heeft de Woonvisie Hengelo 2016-2026 met bijbehorende stukken op 22 november 2016 als structuurvisie in de zin van de Wro vastgesteld. Het college heeft daarna op 29 november 2016 het woningbouwprogramma vastgesteld. Uit de stukken, die horen bij deze structuurvisie, blijkt dat de gemeente voornemens is om locaties die niet tot ontwikkeling komen weg te bestemmen. In het woningbouwprogramma is de locatie Aletta Jacobslaan expliciet benoemd. Reden voor het college om in lijn met het ruimtelijk beleid, zoals dat door de gemeenteraad in 2016 is vastgesteld, het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Op 30 januari 2018 heeft het college het woningbouwprogramma opnieuw vastgesteld en in lijn met het gemeentelijk beleid maakt de voorliggende locatie niet langer deel uit van het woningbouwprogramma. Sinds de vaststelling van het woningbouwprogramma in november 2016 is er inmiddels ruim 1,5 jaar verstreken voordat indiener zich in juni 2018 voor het eerst gemeld heeft voor een kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek zijn de gemeentelijke ambities besproken ten aanzien van de nieuwbouwpoging en de consequenties daarvan voor locaties waar reeds een bestemming op rust die woningbouw mogelijk maakt, maar waarvan geen gebruik wordt gemaakt. Daarbij is aangekondigd dat de gemeente voornemens is de bestemming voor de locatie Aletta Jacobslaan, wegens het uitblijven van een concreet initiatief, te wijzigen. Immers, de mogelijkheid voor woningbouw bestaat al sinds 2009. Van een voortvarende aanpak om te komen tot woningbouw op deze locatie is daarom ook geen sprake. Dit beeld wordt versterkt doordat de aanvraag om omgevingsvergunning pas op 11 september 2018, een dag voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark Aletta Jacobslaan, is ingediend. Voorzover dat van belang is, heeft de indiener van de aanvraag aangegeven niet overeenkomstig de aanvraag te willen gaan bouwen, maar een ander bouwplan te wensen. Hieruit moet worden opgemaakt dat het indienen van de aanvraag slechts een procesbelang dient. Indien sprake was geweest van*

een voortvarende aanpak, zoals appellant aanvoert, dan had het in de rede gelegen dat appellant ook tijdig een aanvraag had ingediend dat recht doet aan de door appellant beoogde situatie.

Appellant voert aan dat de toelichting onvoldoende motiveert waarom het college een groenbestemming toekent aan de locatie. Naar het oordeel van het college kan de locatie prima conform het huidige gebruik worden bestemd. Dit gebruik is namelijk in de afgelopen 9 jaar uitvoerbaar gebleken. Het huidige gebruik kan binnen de beoogde bestemming 'Groen' worden voortgezet. Een andere bestemming ligt niet voor de hand, noch is daartoe een verzoek ingediend.

b. Zie beantwoording onder a.

c. Het is juist dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, welke dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Gezondheidspark dat een ontwikkeling met woningbouw toestaat. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen. Het aangevraagde bouwplan is zorgvuldig afgewogen. Geconcludeerd is dat het aangevraagde bouwplan niet past binnen de in de Welstandsnota opgenomen criteria. Wanneer een bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand betreft dat een weigeringsgrond conform het limitatief-imperatieve stelsel van weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag omgevingsvergunning d.d. 11 september 2018 is derhalve door het college van burgemeester en wethouders geweigerd d.d. 11 december 2018. Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders staat rechtsbescherming op grond van de Algemene wet bestuursrecht open (hoofdstuk 6).

d. In haar huidige verschijningsvorm is er geen sprake van een negatieve ruimtelijke kwaliteit op de locatie Aletta Jacobslaan. De locatie heeft een groene uitstraling (grasland), welke past bij de omgeving. Het vormt een groen uitloopgebied vanuit de stad richting het buitengebied. Bebouwing van het gebied levert geen bijdrage op aan de ruimtelijke kwaliteit en lost geen ruimtelijk knelpunt op. Het huidige gebruik vormt dan ook geen knelpunt voor het huidige, dan wel toekomstige gebruik van het gebied en de aanwezige omliggende functies.

Als de planologische afweging voor woningbouw op dit moment voor had gelegen, dan was ter plaatse van het plangebied niet de keuze gemaakt voor woningbouw. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/ binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt.

Vanuit de provincie wordt onverminderd sterk vastgehouden aan de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het Regionale Woonprogrammering. Dat betekent dat er in Hengelo niet of nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. De ruimtelijke opgave in Hengelo is groot. Nieuwbouw moet daar landen, waar zij de meeste bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Deprogrammeren van locaties die niet tot ontwikkeling komen, of waar ruimtelijk gezien niet langer de behoefte bestaat aan invulling met woningbouw, is nodig om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Op grond van het afwegingskader, dat deel uit maakt van de Woonvisie Hengelo, zou deze locatie, als er sprake zou zijn van een nieuw initiatief, niet kunnen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De locaties, die zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma dragen bij aan het algemeen belang van goede woonvoorzieningen.

Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid, om binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, om krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een tegemoetkoming wegens planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

e. Indiener heeft niet gemotiveerd waarom de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Anders dan dat de gemeenteraad rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden getoetst.

*Het initiatief van indiener d.d. 11 september 2018 is door de gemeente Hengelo in behandeling genomen en zorgvuldig afgewogen. Geconcludeerd is dat het initiatief van indiener moet worden geweigerd, omdat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de beantwoording onder a tot en met d is deze conclusie nader gemotiveerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan zal de gemeenteraad de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarop in acht nemen. De gemeenteraad kan op basis van de zienswijzen en de beantwoording (en de daarbij behorende bijlagen) een zorgvuldige afweging maken over het initiatief van indiener en de vaststelling van het bestemmingsplan.*

### **III CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Voorgesteld wordt:

- De zienswijze deels gegrond te verklaren, voor zover deze ziet op de aanscherping van de motivering van de bestemmingswijziging. Voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren.
- Tekstuele aanpassingen aan te brengen die voornamelijk zien op het aanscherpen van de motivatie van de bestemmingsplanwijziging in:
  - paragraaf 3.1 Wonen;
  - hoofdstuk 4 Relevant beleid: de paragrafen Regionaal beleid en Regionale Woonafspraken zijn toegevoegd, waardoor de overige paragrafen in hoofdstuk 4 zijn vernummerd;
  - paragraaf 4.3.2 Woonvisie Hengelo 2016 – 2026 (vernummerd naar 4.4.2);
  - paragraaf 4.3.2.1 Woningbouwprogramma (vernummerd naar 4.4.2.1).