

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WELNALAAN X”

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de enkelbestemming op (en direct rondom) het bebouwde gedeelte van het perceel Welnalaan X te wijzigen naar de bestemming 'Groen-Landgoedpark'. De kantoorbestemming komt te vervallen.

De enkelbestemming 'Bos' blijft (nagenoeg) ongewijzigd. In het plan is een nieuwe ontsluitingsweg voor Welnalaan X opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter visie gelegen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan zijn door 2 omwonenden zienswijzen kenbaar gemaakt:

Advocaat J.H.B. Averdijk (KienhuisHoving N.V.) namens XXXXX (Cliënt A)	Welnalaan X
Vangoud Advocaten B.V. namens XXXXX (Cliënt B)	Welnalaan X

In de afbeelding hieronder is aangegeven waar de indieners van de zienswijzen wonen.



Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

In deze Nota zijn de twee zienswijzen zoveel mogelijk één op één overgenomen.

Zienswijze A ingediend door KienhuisHoving namens indieners A:

Op 30 januari heeft advocaat E. Averdijk namens de familie een schriftelijke zienswijze ingediend met onder andere het verzoek om de zienswijze mondeling te kunnen aanvullen. Op 3 april 2024 is de zienswijze mondeling aangevuld. De zienswijze wordt hierna samengevat:

Het gesprek start met een terugblik op de afgelopen jaren en de context daarvan. Relevant voor deze zienswijze is het volgende:

Ten behoeve van de ontsluiting van de woning van de indieners van de zienswijze is een ontsluiting gerealiseerd richting de Oldenzaalsestraat. Deze komt samen met de ontsluiting van Welnalaan X en loopt vervolgens door richting de Oldenzaalsestraat.

De aanleg en het behoud van deze ontsluiting op de huidige locatie is verplicht op basis van het geldende bestemmingsplan "Groene Scheg 2016 – Welnalaan". Het is opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. Als daar niet aan wordt voldaan mag er niet gewoond worden op het adres van de indieners A.

De ontsluiting loopt deels over het perceel dat in eigendom is van de eigenaar van Welnalaan X. Op het laatstgenoemde perceel rust een erfdienstbaarheid (recht van weg / overpad) dat gevestigd is ten behoeve van de indieners A.

Nadat Welnalaan X en omliggende gronden enkele jaren geleden (2020) in eigendom zijn gekomen van een nieuwe eigenaar, heeft de eigenaar van Welnalaan X diverse aanpassingen gedaan aan de ontsluiting, waardoor de toegang tot Welnalaan X is bemoeilijkt. Het gaat in ieder geval om het aanbrengen van twee hekken (waarvan 1 elektrisch, welke niet praktisch / naar behoren werkt voor de indieners A, het verwijderen van verlichting (pad is erg donker) en het aanbrengen van 2 wildroosters (niet goed te passeren met bijvoorbeeld een fiets, wandelwagen en schoeisel). Bovendien hebben de roosters geen functie. Verder zijn onder andere de sloten naast de met erfdienstbaarheid belaste weg gedempt.

Indieners A had daarnaast een uitrit gerealiseerd die uitkomt op de Welnaweg. Dit met name vanwege de bemoeilijkte ontsluiting richting de Oldenzaalsestraat en als nooduitgang. Deze tweede uitrit is na een handhavingverzoek inmiddels verwijderd.

Tussen indieners A en de eigenaar van Welnalaan X loopt een privaatrechtelijk geschil, onder andere over de bemoeilijkte ontsluiting / de met erfdienstbaarheid belaste weg. Naar aanleiding van een gerechtelijke procedure hebben partijen afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn tot op heden niet nagekomen door de eigenaar van Welnalaan X. Ook de aanvullende afspraken die indieners A met de eigenaar van Welnalaan X gemaakt hebben omdat laatstgenoemde de reeds gemaakte afspraken niet nakomt, worden niet nagekomen door de eigenaar van Welnalaan X.

Reactie op bestemmingsplan Welnalaan X

In het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe / afwijkende ontsluiting opgenomen van Welnalaan X. Deze loopt vanuit Welnalaan X en niet meer via de ontsluiting van het pand op het perceel Welnalaan X, maar richting het noorden waar deze samenkomt met de ontsluiting van het perceel Welnalaan X. Vervolgens loopt deze door naar de Oldenzaalsestraat. De ontsluiting ligt nog steeds grotendeels op het perceel dat in eigendom is van de eigenaar van Welnalaan X.

Indieners A zijn niet betrokken bij de keuze voor de ligging van de ontsluiting in het bestemmingsplan Welnalaan X. Zij kunnen zich niet vinden in deze ontsluiting om de volgende redenen:

- De nieuwe ontsluiting is nog niet volledig aanwezig / bruikbaar. Het is nu een smal bospad en de indieners wensen dat de inrichting van de nieuwe ontsluiting gelijk blijft aan de huidige inrichting van de met erfdienstbaarheid belaste weg, met uitzondering van de later door de

eigenaar aangebrachte belemmeringen. De indieners A verwijzen daarvoor naar het wegprofiel van de voorwaardelijke verplichting van de ontsluiting, zoals opgenomen in de bijlage bij het omgevingsplan "Groene Scheg 2016 – Welnalaan". Voor realisatie, behouden vrije / veilige / comfortabele toegang zijn indieners A afhankelijk van de medewerking van de eigenaar van Welnalaan X. In het bestemmingsplan Welnalaan X is dit publiekrechtelijk niet verzekerd. Op basis van de afgelopen jaren is er te weinig vertrouwen dat dit alleen via privaatrechtelijke afspraken goed komt nu de eigenaar van het perceel Welnalaan X gemaakte afspraken niet nakomt.

- Daarnaast heeft de nieuwe ontsluiting geen passeermogelijkheden. Er dienen minstens twee passeerhavens worden aangelegd. Ook dient rekening te worden gehouden met ruimte in bochten, zodat (incidenteel) vrachtverkeer ((bijvoorbeeld brandweer, leverancier of verhuizer) bochten kan nemen.
- De ontsluiting komt niet overeen met de ontsluiting die als verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016 – Welnalaan", als voorwaarde om te mogen wonen op het adres Welnalaan X. Als de nu aanwezige ontsluiting wordt verwijderd wordt daar niet meer aan voldaan.

Verzoek

Indieners A verzoeken om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de ontsluiting zoals deze is verplicht in bestemmingsplan "Groene Scheg 2016 – Welnalaan" wordt opgenomen als verplichte ontsluiting. De ontsluiting moet daarbij te allen tijde vrij, veilig en goed toegankelijk zijn voor de bewoners en bezoekers van Welnalaan X. Dit betekent onder andere dat er geen hekken en/of wildroosters over / in de toegangsweg aanwezig mogen zijn, zonder aantoonbare overeenstemming tussen de eigenaren van Welnalaan X en X.

Verzoek is om dit als een voorwaardelijke verplichting voor het wonen op Welnalaan X vast te leggen in het bestemmingsplan. Als niet aan deze verplichting wordt voldaan, mag er niet gewoond worden in het pand Welnalaan X. Met deze publiekrechtelijke borging van de ontsluiting is handhaving mogelijk wanneer niet wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.

Reactie gemeente op indiener A.:

Aan uw verzoek om gewijzigde vaststelling kunnen wij deels tegemoet komen. Waar wij aan tegemoet komen is de ontsluiting aan te geven op de kaart zoals deze is opgenomen in het plan "Groene scheg 2016 – Welnalaan". Het is niet mogelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen met betrekking tot de hekken en/of roosters.

Uit uw uitgebreide zienswijze hebben wij de conclusie getrokken dat de nieuwe ontsluitingsweg geen oplossing is voor alle omliggende partijen. Wij hebben daarnaast ons onvoldoende gerealiseerd dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen voor het bos waar de nieuwe ontsluiting zou komen te liggen. Wij honoreren uw verzoek om de ontsluiting wederom op te nemen conform het oude bestemmingsplan "Groene Scheg- Welnalaan". Zie onderstaande nieuwe verbeelding.



Met betrekking tot uw verzoek om een voorwaardelijke verplichting op te nemen, kunnen wij u het volgende mededelen. De instandhouding van de ontsluiting hebben wij opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting is als volgt geformuleerd:

Artikel X.4.c

Bewoning van Welnalaan X is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' (daarmee wordt tevens bedoeld de aanduiding 'ontsluiting' binnen alle andere bestemmingen in dit bestemmingsplan) in zijn geheel een functionele ontsluitingsweg is gerealiseerd en in stand wordt gehouden ten behoeve van Welnalaan X, Welnalaan X en Welnalaan X (of bij henummering diens vervangende huisnummers);

De wens dat de ontsluiting te allen tijde vrij, veilig en goed toegankelijk moet zijn voor de bewoners en bezoekers van Welnalaan X is zeer lastig te vertalen in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. In uw zienswijze is namelijk opgenomen dat “er geen hekken en/of wildroosters over / in de toegangsweg aanwezig mogen zijn, zonder aantoonbare overeenstemming tussen de eigenaren van Welnalaan X en X. Dat zou betekenen dat een privaatrechtelijke overeenstemming een publiekrechtelijke bepaling opzij zou kunnen zetten. Afspraken over de inrichting van de weg horen thuis in de erfdienstbaarheidsovereenkomst en niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan geen privaatrechtelijke geschillen regelen met betrekking tot het gebruik van de erfdienstbaarheid. De wildroosters en poort worden door indieners A als lastig ervaren. Wij hebben aan de eigenaar van Welnalaan X gevraagd of er mogelijkheden waren om tegemoet te komen aan de wensen van indiener A. De eigenaar was van mening dat er geen voorwaardelijke verplichting mag worden opgenomen in het bestemmingsplan en vond dat de poort en wildroosters niet de functionaliteit van de ontsluitingsweg aantastten. Tenslotte deelde hij mede dat er een privaatrechtelijk geschil bij de rechter ligt omtrent de invulling van de erfdienstbaarheid.

Indiener A kon de ontsluiting voor 2020 gebruiken zonder poort en wildroosters, omdat de vorige eigenaar van Welnalaan X geen poort of wildroosters had geïnstalleerd. Het bestemmingsplan had geen verbod opgenomen voor het plaatsen van een poort en/of wildroosters. De nieuwe eigenaar heeft het pand in gebruik als woning en heeft dezelfde wens als de bewoners van Welnalaan X en X om een poort te hebben. Deze poort is zowel door de eigenaren van Welnalaan X als X elektronisch te bedienen. De plaatsing van de poort heeft te maken met de veiligheid van de bewoners van Welnalaan X. Aangezien indieners A ook een poort hebben geplaatst vanwege de veiligheid wil de eigenaar van Welnalaan X deze ook kunnen plaatsen. Hij is niet bereid om de poort te verwijderen. Een ander argument is dat de ontsluitingsweg vlak bij de woning Welnalaan X loopt en dat door het plaatsen van de poort, maar ook de wildroosters de snelheid van de voertuigen lager wordt. Gezien de aanwezigheid van spelende kinderen vindt hij dat belangrijk.

Met betrekking tot de wildroosters geeft de eigenaar van Welnalaan X aan, dat deze noodzakelijk zijn vanwege het houden van runderen. Wildroosters zijn in het algemeen volgens de verkeersdeskundigen niet belemmerend voor fietsers of voetgangers. De eigenaar is dan ook niet bereid om deze te verwijderen.

Onze conclusie is dat het zinloos is om een privaatrechtelijke bepaling te vertalen in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Wij komen derhalve maar gedeeltelijk tegemoet aan uw verzoek om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze B ingediend door Van Goud Advocaten B.V. namens indieners B.

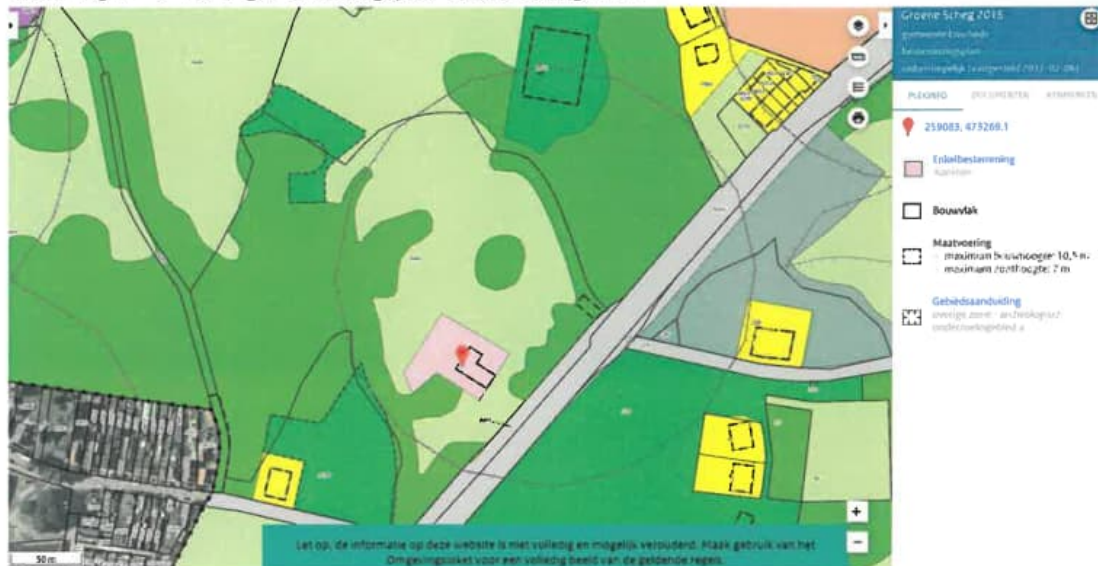
Over het perceel Welnalaan X loopt de ontsluiting van het perceel van indieners zienswijze B aan Welnalaan X, alsmede de ontsluiting van de woning aan Welnalaan X. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de bestaande toegangsweg naar Welnalaan X weg te bestemmen en de ontsluiting van dit perceel naar het noord(oost)en te verleggen, direct langs het perceel van indieners B.

Met deze beoogde ruimtelijke ontwikkelingen kunnen cliënten zich niet verenigen en daarom dienen zij deze zienswijze in. Deze zal later nader worden toegelicht. Eerst wordt de bestaande planologische situatie geschetst.

Planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan 'Groene Scheg 2016', vastgesteld op 6 februari 2017, kent aan het perceel Welnalaan X de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en -aan de locatie van het Rijksmonument - de bestemming 'Kantoor' toe. Verder is de gebiedsaanduiding 'overige zone-archeologisch onderzoeksgebied a' van toepassing. Het relevante gedeelte van de verbeelding is weergegeven in onderstaande Afbeelding 1.

Afbeelding 1: verbeelding bestemmingsplan 'Groene Scheg 2016'



Het Rijksmonument Welnalaan X had tot 2012 een woonbestemming. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groene Scheg-Herziening 1' op 2 april 2012 is aan het landhuis een kantoorbestemming toegekend. Deze kantoorbestemming is bestendigd in het bestemmingsplan 'Groene Scheg 2016'.

Feitelijke situatie - ontsluiting

De hierna als Afbeelding 2 opgenomen luchtfoto maakt duidelijk op welke wijze de percelen Welnalaan X en Welnalaan X momenteel via het perceel Welnalaan X zijn ontsloten op de Oldenzaalsestraat.

Afbeelding 2: plattegrond met de huidige ontsluitingswegen



De feitelijke situatie blijkt ook uit de onder hoofdstuk 2 van de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen luchtfoto van april 2022 (voor het gemak hierna ingevoegd als Afbeelding 3). Daaruit blijkt duidelijk dat er sprake is van een (na Welnalaan X) doorlopende en geasfalteerde ontsluitingsweg richting Welnalaan X.

Afbeelding 3: luchtfoto april 2022



Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de enkelbestemming op (en direct rondom) het bebouwde gedeelte van het perceel Welnalaan X te wijzigen naar de bestemming 'Groen-Landgoedpark'. De kantoorbestemming komt te vervallen. De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden-agrarische functie met landschapswaarde'. De enkelbestemming 'Bos' blijft (nagenoeg) ongewijzigd. De gebiedsaanduidingen zijn onveranderd. Verwezen wordt naar Afbeelding 4 hierna.

Afbeelding 4: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Welnalaan 5'



Bestemmingsplanwijziging in kantoor en van kantoor naar wonen

Zoals gesteld heeft het landhuis Welnalaan X pas sinds 2012 een kantoorbestemming. Deze is destijds aan de locatie toegekend, omdat was gebleken dat aan de tot dat moment aan het landhuis toegekende woonfunctie en -bestemming geen behoefte bestond.

Het verbaast cliënten dat zo kort na die functiewijziging gekozen wordt voor het terugdraaien van die destijds ruimtelijk aanvaardbare - wellicht zelfs noodzakelijk - geachte functiewijziging naar een kantoorbestemming. Uit de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan volgt dat de bestemmingswijziging feitelijk enkel is ingegeven door de wens de 'nieuwe eigenaar' van Welnalaan X te faciliteren, omdat deze wél in het gebouw zou willen wonen. Aan de destijds relevant geachte ligging van het gebouw aan de Oldenzaalsestraat is niets veranderd en aan de geluidsoverlast waarvan ter plaatse sprake is evenmin; integendeel, het verkeer op de Oldenzaalsestraat is in de laatste tien jaar alleen maar geïntensiveerd.

Dat getuigt echter niet van een goede ruimtelijke ordening en evenmin van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan bestemmingswijzigingen kan niet ten grondslag worden gelegd de min of meer toevallige voorkeur van een nieuwe eigenaar of gebruiker. Als deze het perceel bij wijze van spreken volgend jaar zou verkopen, herleeft de situatie die in 2012 aanleiding is geweest voor het wijzigen van de woonbestemming naar een meer courante kantoorbestemming.

In het ontwerp wordt kort gezegd niet onderbouwd waarom het ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn om de in 2012 geëffectueerde bestemmingswijziging weer terug te draaien.

Bij het voorgaande is niet zonder betekenis dat in het bestemmingsplan 'Groene Scheg-Herziening I' uit april 2012 'ter compensatie' van de omzetting van Welnalaan X naar kantoor aan de locatie die nu bekend staat als Welnalaan X een woonbestemming is toegekend.

Deze woonbestemming was gelegen direct aan de Voortmansweg. In het op 18 december 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Groene Scheg 2016-Welnalaan' is de toegekende woonbestemming op verzoek van de initiatiefnemer zelfs verplaatst, naar een locatie iets verder van de Voortmansweg af.

Wat betekent het (voorgenomen) terugdraaien van de bestemmingswijziging naar kantoor voor deze in 2012 toegekende 'compensatie'? Als het bestemmingsplan conform het voorliggende ontwerp wordt vastgesteld is per saldo sprake van een extra woning ten opzichte van de voorheen bestaande situatie (dus zowel vóór als na de bestemmingswijziging naar kantoor en de tegelijkertijd toegekende 'compensatie' voor het verdwijnen van de woonbestemming voor Welnalaan X).

Ontsluiting

In Afbeelding 4 is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen functieaanduiding 'ontsluiting' (met een lichte kleur) aangeduid. De (uit Afbeelding 2 en 3 blijken) bestaande ontsluiting van Welnalaan X wordt verplaatst en komt geheel te lopen langs de gronden die als 'Bos' zijn bestemd en daarmee direct langs de percelen van cliënten.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het thema ontsluiting maar eenmaal genoemd, in paragraaf 2. 1. Daar staat het volgende:

"Gekozen is om de toegangswegen van de landhuizen met de aanduiding "ontsluiting" aan te geven (...)"

Hierbij wordt dus niet eens vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een - dwingend voorgeschreven - verlegging van de bestaande en goed functionerende ontsluiting Welnalaan X naar een tracé waar voor een belangrijk deel op dit moment nog geen ontsluitingsweg loopt.

Cliënten vragen zich af waarom wordt gekozen voor een verlegging van de ontsluiting naar een deels nog niet bestaand tracé dat bovendien langer is dan de huidige ontsluiting. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zegt niets over het nut en de noodzaak van deze verlegging en onderbouwt evenmin wat de impact daarvan is op de ter plaatse geldende (landschaps)waarden van de gronden.

Bestemmingswijziging naar wonen

Zoals uit het voorgaande al moge volgen, is in het ontwerpbestemmingsplan niet ruimtelijk onderbouwd waarom de kantoorfunctie weer wordt wegbestemd, nadat in 2012 nog bewust is gekozen voor een functiewijziging van wonen naar kantoor. De ruimtelijke argumenten om in 2012 nog in te stemmen met de bestemmingswijziging zijn nog steeds actueel. Sterker nog: de behoefte aan kantoorruimte is sindsdien alleen maar verder toegenomen, terwijl in goede gemoede niet kan worden beweerd dat het landhuis als woning voorziet in een binnen de gemeente Enschede bestaande woningbehoefte. Een zuivere, op dit moment kennelijk bestaande, particuliere behoefte is onvoldoende om aan deze bestemmingswijziging ten grondslag te leggen.

Bovendien is niet onderbouwd waarom het per saldo toevoegen van een woning in dit gebied ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Dit met name in het kader van de in 2012 nog ruimtelijk noodzakelijk geachte 'compensatie' voor het wegbestemmen van de woonbestemming Welnalaan X voor een kantoorbestemming, door het toekennen van een woonbestemming aan de Voortmansweg (inmiddels Welnalaan X).

Noodzaak verlegging in ontsluiting niet onderbouwd

Cliënten kunnen zich evenmin verenigen met de beoogde verplaatsing van de ontsluitingsweg naar het noorden. Dit is een onlogische keuze gezien de landschappelijke structuur van het gebied. Ook heeft de raad niet gemotiveerd waarom de verplaatsing van de weg noodzakelijk en evenredig is. Sterker nog: in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan lijkt niet te worden onderkend dat de feitelijk bestaande ontsluiting van Welnalaan X wordt wegbestemd en een nieuwe, goeddeels nog niet gerealiseerde ontsluiting dwingend wordt voorgeschreven.

Enige onderbouwing van de ruimtelijke wenselijkheid of noodzaak voor het verleggen van de ontsluiting is niet gegeven. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat ook hieraan enkel de particuliere wens van de huidige eigenaar van Welnalaan X ten grondslag ligt.

Cliënten zien overigens niet in waarom de woning aan de Welnalaan X - die zoals beschreven in 2012 direct aan de Voortmansweg planologisch is mogelijk gemaakt - niet ook direct aan de Voortmansweg kan ontsluiten. Dat wil zeggen: als er al een ruimtelijke aanleiding is om de bestaande ontsluiting te wijzigen. Cliënten zien die aanleiding niet en deze wordt ook in het ontwerpbestemmingsplan niet beschreven.

Daar komt nog het volgende bij.

Cliënten hebben een recht van erfdienstbaarheid om via de oostelijke kant van het perceel Welnalaan X van en naar de Oldenzaalsestraat te gaan. Zij hebben de aanleg zelf bekostigd en dragen de kosten van onderhoud van deze ontsluitingsweg ook zelf. Dit is vastgelegd in een akte vestiging erfdienstbaarheid. Cliënten stemmen er niet mee in dat deze toegangsweg ook gebruikt gaat worden voor de ontsluiting van het perceel Welnalaan X. Zij zullen door deze intensivering hinder ervaren, onder meer door in hun woning schijnende koplampen.

Hiermee is het plan op dit punt niet uitvoerbaar, omdat een evidente privaatrechtelijke belemmering aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.

Cliënten verzoeken uw raad om het plan op dit punt te herzien en de bestaande ontsluiting van Welnalaan X te handhaven in het vast te stellen bestemmingsplan.

Landschappelijke structuur en motivering

Het landschap van het plangebied ten westen van de woning Welnalaan X heeft het karakter van een open gebied dat overloopt in een bos. Door het verplaatsen van de ontsluitingsweg naar het noorden wordt de weg midden door het open gebied gesitueerd. Tevens wordt de weg onnodig veel langer, waardoor er een veel groter stuk bos- en natuurgrond verloren gaat of in ieder geval wordt aangetast. De landschappelijke waarden en ecologie worden hierdoor onevenredig aangetast, terwijl voor de verplaatsing geen aantoonbare reden bestaat. Bovendien is het nog aan te leggen tracégedeelte van de nieuwe ontsluiting voorzien op gronden waaraan de gebiedsaanduiding 'overige zone-archeologisch onderzoeksgebied a' is toegekend.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bovenstaande zwaarwegende punten niet of onvoldoende meegenomen in de belangenafweging. Het bestemmingsplan kan niet op deze wijze worden vastgesteld, zonder nader onderzoek naar (de aantasting van) de aanwezige waarden en ten minste enige motivering van de planologische noodzaak van het wijzigen van de ontsluiting. Deze lijkt zoals gezegd enkel een zuiver particulier belang te dienen.

Conclusie

Cliënten verzoeken uw raad bij de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan hun zienswijze te betrekken. Zij zijn bereid hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Reactie gemeente op indiener B:

Uit uw uitgebreide zienswijze hebben wij de conclusie getrokken dat de nieuwe ontsluitingsweg geen oplossing is voor alle omliggende partijen. Wij hebben daarnaast ons onvoldoende gerealiseerd dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen voor het bos waar de nieuwe ontsluiting zou komen te liggen. Wij honoreren uw verzoek om de ontsluiting wederom op te nemen conform het oude bestemmingsplan "Groene Scheg- Welnalaan". Zie onderstaande nieuwe verbeelding.



Uit uw zienswijze kunnen wij herleiden dat u het vreemd vindt dat de kantoorbestemming van Welnalaan X omgezet wordt naar een woonbestemming. Temeer omdat Welnalaan X is gebouwd als compensatie voor het vervallen van de woonbestemming bij Welnalaan X. De motivatie om er alsnog

een woonbestemming van te maken is gelegen in het feit dat het een rijksmonument is en dat het oorspronkelijk gebouwd is als woning. Er zijn destijds met de vorige eigenaar geen afspraken gemaakt over de mogelijkheid dat in de toekomst Welnalaan X niet als kantoor maar als woning zou worden gebruikt. Wij zijn derhalve van mening dat de nieuwe eigenaar, vanwege het feit dat het een rijksmonument is en het gebouw oorspronkelijk als een woning is gebouwd en gebruikt, het gebouw wederom als woning mag gebruiken.

Met betrekking tot de ontsluitingsweg hebben wij een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De instandhouding van de ontsluiting hebben wij opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting is als volgt geformuleerd:

Artikel X.4.c

Bewoning van Welnalaan X is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' (daarmee wordt tevens bedoeld de aanduiding 'ontsluiting' binnen alle andere bestemmingen in dit bestemmingsplan) in zijn geheel een functionele ontsluitingsweg is gerealiseerd en in stand wordt gehouden ten behoeve van Welnalaan X, Welnalaan X en Welnalaan X (of bij henummering diens vervangende huisnummers);

Wij komen tegemoet aan uw wens om het plan met betrekking tot de ontsluiting gewijzigd vast te stellen.