SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "RUITERKAMPWEG NAAST NR. 75"

Voor een deel van het perceel aan de Ruiterkampweg ten zuiden van de woning Ruiterkampweg 75 en tevens voor de situatie rond de Lossersestraat 191 is het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" ontworpen. Het terrein aan de Ruiterkampweg bevindt zich binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Lossersestraat 191 bevindt zich in het werkingsgebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197". Het doel van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" is om onder bepaalde voorwaarden te komen tot een goede regeling voor de bouw van een compensatiewoning op het perceel aan de Ruiterkampweg naast nummer 75 en het gebruik van de burgerwoning aan de Lossersestraat 191 als bedrijfswoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 voor een ieder ter visie gelegen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan is op 5 maart 2023 door 5 omwonenden een gezamenlijke zienswijze kenbaar gemaakt:
In de afbeelding hieronder is in roze is aangegeven waar de bezwaarmakers wonen.



Deze zienswijze is tijdig ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

In deze Nota is de zienswijze zoveel mogelijk één op één overgenomen. De reactie van de gemeente wordt, waar dat mogelijk is, direct per onderdeel van de zienswijze gegeven onder vermelding van "Reactie gemeente:".

Zienswijze A.:
In de Huis aan Huis is de wijziging van bestemmingsplan Ruiterkampweg naast nr. 75 bekendgemaakt.
Hierbij maken de indieners hun zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.
Als ondergetekenden van de Ruiterkampweg concluderen zij dat zij het niet eens kunnen zijn met dit ontwerp. Daarom dienen zij hun zienswijze in en de in hun optiek mogelijke alternatieven, waardoor een wijziging van het huidige bestemmingsplan niet noodzakelijk is.
De indieners geven aan dat in de toelichting van het verkennend bodemonderzoek is te lezen dat er nooit bebouwing op de locatie heeft gestaan en het perceel bestaat uit grasland. En conform het bestemmingsplan als buitengebied agrarisch getypeerd is. Om die reden passen het initiatief en de aanleiding niet binnen het gebied.

Reactie gemeente A.:
Deze constatering is juist. De beoogde locatie naast Ruiterkampweg 75 is nooit bebouwd geweest en heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". Daarom is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig, wanneer je een andere bestemming op het terrein wilt toestaan. De indieners

van de zienswijze gaan onder B ook in op de aanleiding. Onze reactie ten aanzien van de aanleiding is te lezen onder B.

Zienswijze B.:
De aanleiding en totstandkoming vinden de indieners zeer opmerkelijk. De aanvrager is eigenaar van een horecabedrijf en heeft parkeerplaatsen nodig voor zijn gasten. Hiervoor heeft aanvrager tot 2017 gebruik gemaakt van een parkeerterrein en gemeentelijke groenstroken aan de overzijde van het horecabedrijf.
Dit zorgde voor een onveilige situatie voor de gasten. In 2017 had aanvrager de mogelijkheid tot het kopen van een boerderij Lossersestraat 197. Aanvrager heeft aangegeven dat hij hier parkeerplaatsen wou realiseren. Door aankoop van het perceel en de realisatie van de parkeerplaatsen ontstond een veilige situatie, zoals gevraagd alsmede een akkoord vanuit de Provincie Overijssel voor de realisatie van een voetpad van de nieuw aan te leggen parkeerplaats naar de ingang van Lutscher Alm. Hiermee is volgens de indieners het maatschappelijk belang gediend en een veilige situatie gecreëerd. Tevens is aanvrager voor het realiseren van de parkeerplaatsen gecompenseerd middels wijziging van de bestemming wonen in horeca en de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe woning aan de noordzijde van de parkeerplaats. (zie bijlage: Besluit 17 juli 2017)
In september 2017 kwam Lossersestraat 191 te koop en heeft aanvrager het perceel Lossersestraat 191 gekocht. Lutscher Alm had op grond van het vigerende bestemmingsplan al de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren, deze bedrijfswoning zit in de bovenverdieping van Lutscher Alm. En mede hierdoor had de initiatiefnemer Lossersestraat 191 niet hoeven aan te kopen voor een bedrijfswoning. Op dat moment had aanvrager dus drie naast elkaar gelegen percelen en onroerende zaken in bezit, dit geheel in overleg met de gemeente Enschede.
Dat het parkeerterrein gerealiseerd werd en hierdoor geen bedrijfswoning meer kon worden gebouwd op het huidige perceel is in de optiek van de indieners ondernemersrisico voor risico van aanvrager. Het wederom beroepen op maatschappelijk belang, met als argument verkeersveiligheid is volgens de indieners niet mogelijk gezien de verkeersveilige situatie gerealiseerd was en gecompenseerd. Aanvrager is enkel belanghebbende in deze en heeft er uitsluitend economisch belang bij. Immers door aankoop kon uitbreiding van de horecazaak en parkeren plaatsvinden. Het stond hem namelijk ook vrij om het pand niet aan te kopen of op een andere manier invulling te geven aan het perceel.(Minder parkeerplaatsen en een bedrijfswoning).

Reactie gemeente B.:
Het historisch verloop die de indieners beschrijven is grotendeels correct. Voor de aanvrager was echter ook van belang dat de bezwaarmaker (toenmalige eigenaar Lossersestraat 191) in beroep kon gaan bij de Raad van State. Dat zou betekenen dat het bestemmingsplan niet op korte termijn in werking zou treden. De eigenaar van Lutscher Alm heeft daarom gekozen om de woning te verwerven en had er belang bij dat deze woning niet in handen van derden zou vallen.
De eigenaar van Lutscher Alm heeft vanwege het financiële risico gekozen om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de gemeente. De gemeente was gebaat bij een snelle inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197” vanwege de verkeersveiligheid. Anderzijds voegt ook het voorliggende bestemmingsplan toe dat een ruimer gebruik van het nieuwe parkeerterrein en een betere verbinding op eigen terrein en ontsluiting gemaakt kan worden tussen het nieuwe parkeerterrein en het restaurant met het oude parkeerterrein, zonder eerst gebruik te hoeven maken van de Lossersestraat. Dit laatste komt de verkeersveiligheid nog meer ten goede.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van meerwaarde dat de woning aan de Lossersestraat 191 nu aangemerkt wordt als bedrijfswoning in plaats van burgerwoning, gelet op de korte afstand (ca. 8 meter) van het horecapand.

Zienswijze C.:
Voor de aankoop is met de gemeente Enschede afgesproken dat door realisatie van parkeerplaatsen, de mogelijkheid tot een bedrijfswoning zou zijn verplaatst naar locatie Lossersestraat 191 en de complete woonbestemming op Lossersestraat 191 verloren zou gaan is voor zijn risico en rekening. Van onttrekking is in hun optiek geen sprake, gezien er een keuze was voor aanvrager. Dat de gemeente meegaat in de compensatie woonbestemming vinden zij dan ook verbazingwekkend. Met name nu er een veel ruimere woning gebouwd dient te worden op agrarische grond op een aanzienlijk groter perceel om de burgerwoning op de locatie Lossersestraat 191 te vervangen, of in feite de

bovenverdieping van Lutscher Alm. Daarnaast wordt aanvrager twee keer gecompenseerd op deze manier.

Reactie gemeente C.:
Wij hebben kennis genomen dat de indieners van mening zijn dat de aanvrager dit voor zijn risico en rekening zou moeten nemen. Ook dat er volgens de indieners sprake zal zijn van twee keer compensatie. Deze twee opvattingen delen wij niet.
Het betreft hier het herbouwen van een al positief bestemde woning op een andere locatie. Het mogen herbouwen van een woning is voor de aanvrager wel relevant, omdat zijn plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. Maar dat staat los van het feit dat het mogen herbouwen van een positief bestemde woning op zichzelf niet in strijd is met het gemeentelijk beleid, afhankelijk uiteraard van de ruimtelijk relevante feiten en omstandigheden.

In dit geval wordt de bestaande inpandige bedrijfswoning opgeheven en krijgt de burgerwoning aan de Lossersestraat 191 de aanduiding bedrijfswoning. Op diezelfde locatie (dus binnen de horecabestemming) terugbouwen van een burgerwoning is niet mogelijk. Daarmee zou het immers een bedrijfswoning zijn. Verder is het uiteraard nodig om in het kader van een goede ruimtelijke ordening minimale afstanden te hanteren voor nieuwe woningen. Wij vinden dat in dit geval acceptabel, omdat het een totaaloplossing biedt voor de situatie rondom het restaurant Lutscher Alm. De verkeersveiligheid wordt nog beter geborgd en er is geen tussenliggende burgerwoning meer op zeer korte afstand van het horecapand.

De Gids Buitenkans van de gemeente Enschede biedt beleidsmatige uitgangspunten voor nieuwe woningen in het buitengebied. Het gaat hier om een unieke situatie waarin er geen standaard set beleidsregels van toepassing is, zoals bij Rood voor Rood. Zoals is te lezen in hoofdstuk 5 van de Gids buitenkans willen wij initiatieven die niet passen binnen de vaste regels, maar die wel gewenst zijn positief tegemoet treden vanuit het beginsel “ja-mits”. We gebruiken de uitgangspunten die gelden voor bijvoorbeeld een ontwikkellocatie en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. In geval van een nieuwe ontwikkellocatie dient de nieuwe woning aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Als voorbeeld wordt genoemd het bouwen in aansluiting op lintbebouwing. Daar is in dit geval sprake van.

Het beleid geeft verder aan dat nieuwe woningen moeten passen binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Het is juist dat de nieuwe woning groter wordt dan de bestaande woningen in het lint. Het geldende bestemmingsplan voor de betreffende woningen staat een inhoud van maximaal 750 m3 toe, met 100 m2 aan bijgebouwen. Dat betekent, dat als er aanvragen worden ingediend ter vergroting van deze woningen (en deze voldoen aan de overige regels van het bestemmingsplan), wij daar medewerking aan verlenen. Wij zijn van mening dat het in dit geval passend is om dezelfde planologische uitgangspunten qua inhoud van de woning en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te passen. Door het stellen van stringentere regels omtrent de vorm van bebouwing vinden wij deze nieuwe woning passen binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de Ruiterkampweg.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor de Lossersetraat 189 een aanduiding opgenomen op de verbeelding waarmee wordt aangegeven dat daar geen bedrijfswoning is toegestaan. De nieuwe bedrijfswoning wordt Lossersestraat 191.

Zienwijze D.:
Gezien deze toezegging door de gemeente is aanvrager op zoek gegaan naar een perceel waarop een woonbestemming rust. Het perceel naast Ruiterkampweg 75 voldoet hier gewoonweg niet aan. Het betreft agrarische grond en het perceel is nimmer bebouwd geweest. Hierdoor is de aanvraag in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Reactie gemeente D.:
De redenatie dat er niet gebouwd mag worden op agrarische grond is correct. En daarom is deze herziening van het bestemmingsplan gemaakt. De afgelopen jaren hebben wij vaker een bestemmingsplan gemaakt om een woning toe te voegen op agrarische grond. Het kan beslist niet overal. In de nieuwe Gids Buitenkans staat dat als er sprake is van lintbebouwing, dan kan er onder voorwaarden een woning worden toegevoegd.

Zienswijze E.:
Indieners geven aan dat conform de woonvisie en de beleidslijn uitzonderlijk een woning mag worden toegevoegd, als er ruimschoots compensatie door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied plaatsvindt.
De gids buitenkans 2021 geeft daarnaast aan dat bij elk initiatief de volgende vragen beantwoord dienen te worden:

1. Past het initiatief bij het karakter van het gebied? Het antwoord van de indieners is dat het initiatief niet past binnen het gebied. Dit gezien het feit dat bebouwing op deze locatie nooit heeft plaatsgevonden en als agrarische grond getypeerd kan worden. Het plan is landschap bepalend en heeft een negatieve invloed op het gebied en zijn bewoners.
2. Hoe groot zijn de plannen en hun invloed op de omgeving? Het antwoord van de indieners is dat de plannen een aanzienlijke invloed hebben op de omgeving, mede door bebouwing van een riante woning met bijgebouwen en er in de toekomst door akkoord te gaan met wijziging van het bestemmingsplan een precedent geschapen zal worden. De kans is groot dat omliggende percelen door wijziging van het huidige bestemmingsplan in de toekomst ook gewijzigd zullen gaan worden in wonen. Dit met alle gevolgen van dien.
3. Hebben de plannen alleen een eigen belang of ook een maatschappelijk belang? Het antwoord van de indieners is dat de plannen uitsluitend een eigen belang voor aanvrager hebben en geen verder maatschappelijk belang. Aanvrager zal door wijziging van het bestemmingsplan een aanzienlijk economisch voordeel genieten door de bouw van de woning en eerdere aankopen van percelen en onroerende zaken waartoe deze herziening aanleiding heeft gegeven.

Reactie gemeente E.:
Ad 1. Wij zijn van oordeel dat het toevoegen van een nieuwe woning hier past omdat er sprake is van aansluiting bij lintbebouwing.
Ad 2. Wij zijn niet van mening dat er een precedent geschapen wordt. We kunnen erop wijzen dat de aanvrager het hele perceel heeft gekocht om daarmee te voorkomen dat verder op het perceel niet meer kan worden gebouwd. Ook zijn eerdere verzoeken om meer woningen te bouwen in die hoek door de gemeente afgewezen. Wij beseffen ons dat een bestemmingsplan niet de situatie voor altijd vastlegt, maar dat die in de toekomst veranderd kan worden.
Ad 3. Op de vraag of de ontwikkeling een eigen belang of een maatschappelijk belang dient, wijzen wij op het feit dat de overeenkomst is afgesloten op het moment dat de gevaarlijke verkeerssituatie aan de Lossersestraat de doorslag gaf. Dit beschouwen wij als een maatschappelijk belang.

Zienswijze F.:
De indieners geven aan dat in de toelichting staat dat in het najaar van 2021 de aanvrager de omwonenden heeft geïnformeerd. De omwonenden hebben volgens aanvrager aangegeven zich in het nieuwbouwplan te kunnen vinden. Er is volgens indieners tot op heden uitsluitend een briefje bij hen door de bus gedaan met daarop een introductie van bewoners en hun plannen, echter is er tot op de dag van vandaag geen verder contact geweest met aanvrager of heeft hij hiertoe verzocht.
<u>Conclusie van indieners:</u>
De te realiseren woning door de aanvrager op de Ruiterkampweg past niet binnen het huidige bestemmingsplan.
Na afweging van alle belangen van alle belanghebbenden in dit verhaal dient geconcludeerd te worden dat een herziening van het huidige plan zoals voorgesteld, geen doorgang dient te vinden.

Geen goedkeuring alle belanghebbenden en omwonenden

Op pagina 4 van het stuk van de gemeente Enschede, te weten *"Toelichting Bestemmingsplan Ruiterkampweg Naast nr. 75 Status: ontwerp d.d. december 2022"* staat dat de aanvrager de omwonenden heeft geïnformeerd en dat de omwonenden hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het plan. Dit is echter pertinent onjuist en ondergetekende wenst graag te weten hoe de gemeente deze foutieve informatie heeft overgenomen in de toelichting. Hoe is geverifieerd dat de aanvrager hier de waarheid spreekt? Een vaststaand feit is in ieder geval dat ondergetekende niet is benaderd door de aanvrager. Indien hij benaderd zou worden, dan had ondergetekende zijn bezwaren onmiddellijk kenbaar gemaakt. Ook overige omwonenden hebben inmiddels aangegeven zich niet te kunnen vinden in het nieuwbouwplan van de aanvrager en de gemeente.

Reactie gemeente F.:
Ter voorbereiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet proberen wij participatie te stimuleren. Dit proces gaat met wisselend resultaat. Het komt vaker voor dat de aanvrager denkt dat het uitstekend is verlopen en dat omwonenden daar een ander beeld bij hebben. Daarom blijft het ook belangrijk dat een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, zodat een belanghebbende zijn mening kan geven over het plan.
Wij zijn niet van mening dat wij foutieve informatie hebben overgenomen in de toelichting. Wij zien het als een weergave van zoals de aanvrager het heeft beleefd.

Zienswijze G.:
Op pagina 11 is aangegeven dat de Dorpsraad Lonneker een positief advies geeft, doch het schriftelijke advies wordt geenszins bijgesloten. Hierdoor kunnen de indieners van de zienswijze ook niet verifiëren of deze stelling juist is. Uit het advies zou wel blijken dat niet alle omwonenden zijn gehoord, hetgeen het standpunt zoals hierboven gesteld, onderschrijft.

Reactie gemeente G.:
Het is ongebruikelijk om een schriftelijk advies van een Dorps- of Wijkraad als bijlage toe te voegen. Wij volstaan met een samenvatting.
Maar om u hierin tegemoet te komen, voegen wij de reactie van de Dorpsraad toe als bijlage bij deze nota.

Zienswijze H.:
Het plan van aanvrager is in strijd met het ruimtelijke beleid. Gesteld wordt dat deze strijdigheid wordt opgeheven vanwege de afwaardering van de burgerwoning gelegen aan de Lossersestraat 191, door deze toe te voegen aan het naastgelegen horecapand. De indieners hebben vol verbazing kennisgenomen van deze opmerkelijke, vermeende grond voor het opheffen van een strijdige situatie. Immers: er is hier enkel sprake van een economisch belang voor de eigenaar van het horecapand gelegen aan de Lossersestraat. De gemeente had de aanvrager kunnen wijzen op het feit dat er een gevaarlijke situatie was ontstaan door het parkeerterrein aan de overzijde van het restaurant te creëren. Nu die situatie opgelost kon worden, wederom in het belang van de horecaondernemer door de aankoop van de stukken grond/ (onroerende)zaken naast het horecapand, is er een voor de eigenaar van het horecapand gewenste situatie ontstaan toen er een parkeerterrein naast het pand werd gecreëerd. Dat de functie “wonen” werd ingeruild behoort tot het ondernemersrisico van de horecahouder. Bovendien had de horeca-eigenaar ook kunnen kiezen voor een aantal minder parkeerplaatsen en het behouden van de woning aan de Lossersestraat 191. Van een “moet” en/of “noodzakelijke situatie” is geenszins gebleken. Het parkeerterrein op de voormalige boerderij was immers ook al gerealiseerd.
Bezwaarmakers delen de mening niet dat er sprake zou zijn van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Reactie gemeente H.:
Door deze herziening is het mogelijk om de nieuwe parkeerplaatsen te optimaliseren. Dat zien wij als een groot voordeel. Natuurlijk is er een belang voor de aanvrager van deze herziening, zoals dat het geval is bij doorgaans iedere aanvraag die wordt ingediend. Echter, wij delen uw mening niet dat het een ondernemersrisico zou moeten zijn van de aanvrager. De oplossing om te kiezen voor minder parkeerplaatsen is niet haalbaar, omdat er nu sprake is van een horecagelegenheid van een bepaalde omvang. De aanvrager heeft dus alle parkeerplekken nodig voor zijn bedrijfsvoering. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder C.

Zienswijze I.:
Waarom de “Ruiterkampweg” als projectlocatie?
Mocht voorbij worden gegaan aan het bovenstaande dan wensen bezwaarmakers aan te geven dat niet wordt begrepen waarom de gemeente akkoord gaat met de Ruiterkampweg als projectlocatie. Er dient volgens de gemeente en de aanvrager een ruime woning gebouwd te worden (als vervanging van de burgerwoning aan de Lossersestraat) op agrarisch grond, in strijd met het huidige bestemmingsplan. Er zijn locaties in de regio bekend die passender zijn, zonder dat de gemeente daarbij het vigerende bestemmingsplan hoeft te wijzigen. Denk aan de nieuwbouwlocatie *’t Vaneker, het Leuriks te Enschede* en overige grote nieuwbouwwijken.
Waarom is hier geen onderzoek naar gedaan?

Reactie gemeente I.:
De gewenste locatie wordt bij de bouw van een nieuwe woning altijd aangedragen door de aanvrager. De gemeente heeft een toetsende taak om te zien of de locatie voldoet aan geldende wet- en regelgeving. De aanvrager heeft eerder kavels aangedragen, die door de gemeente zijn afgewezen. Aangezien het hier gaat om toevoeging van één woning in aansluiting op lintbebouwing, vinden wij het hier passend.

Zienswijze J.:
De Gids Buitenkans

De indieners wensen op te merken, alvorens wordt gekeken naar de inhoud van de “Gids Buitenkans”, dat uit het ontwerp niet blijkt of de situatie is getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders die zijn vastgesteld voor rijksmonumenten en archeologische waarden. Nu het perceel waarop aanvrager wenst te bouwen tevens de bestemming *“archeologisch onderzoeksgebied b”* heeft, dient in de optiek van de bezwaarmakers ook beoordeeld te worden of de plannen geen strijd met de huidige beleidskaders op dit gebied oplevert.
Bezwaarmakers stellen dat het plan in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid. Specifiek zal het plan in strijd zijn met de inhoud van de “*Gids Buitenkans.*”
Er is in casu geen sprake van het ruimschoots compenseren door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het realiseren van parkeerplaatsen voor voertuigen die voor het overgroot gedeelte zeer milieuvervuilend zijn, kan niet geschaard worden onder een “investering.” Het punt van de verkeersveiligheid kan de aanvrager in casu ook geen voordeel opleveren nu er reeds een parkeerterrein op het terrein van de voormalige boerderij is gecreëerd.

Reactie gemeente J.:
De aanduiding “archeologisch onderzoeksgebied B” geeft aan dat er een onderzoekplicht is wanneer er sprake is van een verstoring van meer dan 2500 m2 en een diepgang van meer dan 50 cm. Aangezien de oppervlakte van de nieuwe woning kleiner is, is dit geen belemmering voor het bestemmingsplan.
Met betrekking tot het onvoldoende compenseren van de ruimtelijke kwaliteit delen wij delen wij de mening niet.
De aanleiding was misschien de gevaarlijke parkeerplaats, maar de investering in de ruimtelijke kwaliteit is ook gelegen in de inpassing van het perceel waar de nieuwe woning komt te staan. Verder wordt er een groenstrook aangelegd van ca 650 m2. Dit versterkt het landschap ter plaatse.

Zienswijze K.:

Persoonlijke belangen van de fam. X..

Naast bovenstaande gaan de directe buren enorme hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden, tevens is de kans op schade aan de huidige woning aanzienlijk gezien er vrij dicht op en aan het huidige perceel gebouwd gaat worden. Naast de kans op schade aan de woning is het zeer

aannemelijk dat er door wijziging waardevermindering van de woning zal plaatsvinden gezien de directe bebouwing.
Maar het belangrijkste bezwaar is dat het realiseren van de woning een enorme afbreuk doet aan het woongenot van de fam. X. Sinds de fam. X daar woont heeft zij er vrij uitzicht op de molen en landerijen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken de bezwaarmakers met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en het huidige bestemmingsplan te hanteren.

Reactie gemeente K.:
De bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk en de bouwwerkzaamheden mogen niet onrechtmatig hinderlijk zijn. Dit is een privaatrechtelijke kwestie. Eveneens mag er bij de bouwwerkzaamheden uiteraard geen schade toegebracht worden aan de zaken van derden. Ook dit is een privaatrechtelijke kwestie.

Een ander aspect dat u aangeeft is waardevermindering van de woning. Indien u van mening bent dat daar sprake van is, kunt u een verzoek doen om planschadevergoeding. Hiervoor wordt een drempelbedrag geheven (dat u terugkrijgt als de vergoeding wordt toegekend). Dit verzoek kunt u indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is. Uw verzoek wordt behandeld door een onafhankelijke commissie.

Tot slot
Wij hebben nogmaals gevraagd aan de aanvrager om met de omwonenden te gaan praten, om te kijken of er een oplossing is voor hun bezwaar. In juni heeft er overleg plaatsgevonden. Aan ons is meegedeeld dat er geen oplossing is gevonden.

Bijlage:
Reactie van de Dorpsraad Lonneker

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 november 2022 11:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Advies betreffende Bestemmingsplanwijziging Ruiterkampweg naast nr 75 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00231-001

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Gemeente Enschede
Bestemmingsplannen,

Mevrouw, mijne Heren,

Nav een verzoek van zaakwaarnemer G.Takkenkamp van de hr [redacted] om in afstemming met uw afdeling met spoed een advies te geven over de voorgestelde bestemmingsplanwijziging voor een perceel weiland gelegen ten zuiden van Ruiterkampweg 75 geven wij gehoord de aanvrager een positief advies, met de volgende kanttekeningen:

We geven als dorpsraad Lonneker een positief advies op de gevraagde bestemmingsplan wijziging op het perceel naast Ruiterkampweg 75. Hierbij leggen we de nadruk op de specifieke situatie waarbij de gemeente op basis van de Gids Buitenkans de mogelijkheid heeft gegeven om op een andere locatie nieuw te bouwen op basis van uitruil. Er is een woonbestemming op de kavel aan de Lossersestraat vervallen waarvoor, onder diverse voorwaarden opgesteld door de gemeente, er op een andere locatie binnen de gemeente Enschede nieuw gebouwd kan worden. Wel willen we de gemeente vragen naar andere belanghebbenden duidelijk te maken dat deze specifieke situatie niet zal leiden tot een precedentwerking naar andere vergelijkbare locaties binnen Lonneker. Daarnaast hebben we de heer [redacted] gevraagd zo spoedig mogelijk contact te leggen met omwonenden, waarmee nog geen contact is geweest en met name met de eigenaar van het perceel Ruiterkampweg 75, dat direct grenst aan het perceel van [redacted]. Dit laatste om toekomstige bezwaarprocedures zoveel mogelijk te voorkomen.

Vriendelijke groeten

Matthie Kroezen
Dorpsraad Lonneker
[redacted]

1