

(Spreek)notitie onderwerp: Vaststelling herstelbesluit bestemmingsplan
“Usseler Es West”, corsa nummer 2400014389

Geachte leden van de Raad van de gemeente Enschede,

Lang voor aanleg van de warmtekrachtcentrale en hoogspanningsstation Marssteden aan de Geerdinkszijdeweg 179, vond er al bewoning plaats van het perceel Harberinksweg 59, zoals ook de directeur van de bouwdienst in zijn brief van 21 oktober 1983 schreef aan het college van burgemeester en wethouder. In 1987 is nog een vergunning verleend voor het vervangen van de houten wanden door spouwmuren en geïsoleerd dak afgewerkt met pannen van het huisje dat daarvoor al de uitstraling had van een woning. Verder nader beschreven in de cultuurhistorische scan, zoals gevoegd bij het oorspronkelijke bestemmingsplan Usseler Es West.

Bewoning vond al plaats onder het bestemmingsplan “Plan in hoofdzaak, uitbreidingsplan 1949” en het latere bestemmingsplan, “Westelijke Invalsweg1”. Nooit heeft het bestemmingsplan “Buitengebied 1980” of het latere “Buitengebied 1996” gegolden, hoewel bij de vergunning verlening in 1987 is uitgegaan van het bestemmingsplan “Buitengebied 1980”.

Tot aan de zitting van de Raad van State in 2023 hebben uw ambtenaren volgehouden dat bewoning pas veel later en zelfs na aankoop door Vanhommerig is ontstaan, doch na 3 WOB-verzoeken, onvoldoende beantwoording, bezwaar en ingebrekestelling niet behandelen van bezwaarschriften, het afdwingen via de rechtbank Overijssel van het behandelen van de bezwaarschriften, het aansluitend behandelen van het bezwaar door de bezwarencommissie, in nauwelijks effectief minder dan een kwartier tijd, en paar dagen later de bijzonder gebrekkige uitspraak, vele bezoeken aan het stadsarchief, waarbij karrevrachten aan niet verzochte dossiers werden aangeleverd, proceskosten veroordelingen en verbeurde dwangsommen, werd pas op de zitting van de Raad van State door uw ambtenaren toegegeven dat bewoning al zeer lang plaatsvond en volgens dat zelfde onderzoek door Vanhommerig al meer dan 50 jaar en zelfs al veel langer. Archiefonderzoek leerde dat na een onteigeningszaak (voor de aanleg van de Westerval) ten behoeve van de voormalige eigenaar is bedongen dat een toegangsweg en stroomaansluiting zou worden verzorgd door de gemeente Enschede. Hetgeen destijds is geschied middels aanleg van een laagspanningskabel dwars door landbouwgrond, thans bestemming natuur en de weg met ruim 60 meter met aan de noordzijde inmiddels volwassen rode beuken is het meest duidelijke bewijs en aanwijzing dat bewoning als zodanig al heel lang plaatsvindt én met instemming van de gemeente Enschede.

Met de wijziging van de bestemming weg, groen en bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan Usseler Es 2008, heeft de gemeente pogingen gedaan het perceel van de voormalige eigenaar aan te kopen tegen nauwelijks de helft van de OZB waarde. De OZB waarde was volgens de opkopers van de

gemeente slechts een fictie! Omdat de verkoop aan de gemeente niet plaatsvond én duidelijk werd dat de bestemming nooit verwezenlijkt zou worden, heeft de gemeente Enschede het voorkeursrecht opgeheven en kon Vanhommerig overgaan tot aankoop (van de verhuurde) woning met nevengebouwen, erf, tuin en weg.

Voor de verwezenlijking van de huidige (door de gemeente gewenste) bestemming is uitvoerig contact geweest met de Buurtkring Usselo. En niet met de direct betrokkenen! Er is door één bestuurslid van de Buurtkring vooral geklaagd over geluidsoverlast en lichtvervuiling.

Is sprake van illegaal of legaal gebruik? Vast staat dat bewoning al vele decennia niet verboden is. Dus geen sprake van illegaal gebruik. Er kan immers niet handhavend worden opgetreden. Het argument van goede ruimtelijke ordening is onder de Omgevingswet niet houdbaar. Bewoning is niet aangevangen in voorafgaand bestemmingsplan. Overigens zou de uitsterfregeling niet aan de orde kunnen zijn bij illegaal gebruik, althans naar de letter van de wet. Duur van bewoning dient in de afwegingen meegewogen te worden.

Toch is de uitsterfregeling van stal gehaald, die voorzag in tijdelijk voortgezet gebruik. De geldende geluidsnormen werden als motivatie gebruikt om te stellen dat er geen sprake was van een goed woon- en leefklimaat. Bestaande rechten en belangen staan recht tegenover de vermeende nieuwe gewenste planologische situatie; uitsterfregeling moet een motivatie bevatten waarom nu bewoning mogelijk is, maar niet op termijn.

Tegen de uitspraak van de Raad van State van 1 november 2023 is inmiddels een herzieningsverzoek ingediend, omdat daar ten aanzien van de feiten en omstandigheden een aantal storende fouten waren opgenomen, zoals het onder meer onjuist aanduiden van de Westerval als N18, het aantal rijstroken en een andere bestemming onder bestemmingsplan Usseler es 2008.

Tot zover de schets van de gang van zaken.

Het voorliggend herstelbesluit is volgens Vanhommerig niet in overeenstemming met de beslissing van de Afdeling bestuursrechtspraak en de daaronder liggende motivering.

Ten aanzien van de bestemming natuur is in het geheel geen besluit genomen door de Afdeling bestuursrechtspraak, omdat de gemeente nagelaten heeft op de oorspronkelijke zienswijze van Vanhommerig te reageren en zelfs niet op de beroepsgronden van Vanhommerig. De raad (ofwel uw ambtenaren) van de gemeente Enschede heeft bij de Raad van State geen enkel verweer op dat punt te berde gebracht. De Afdeling heeft het

beroep tegen de bestemming natuur om die reden niet finaal kunnen beslechten. Het voorliggend voorstel is (ook) op dit punt dan ook geen juiste weergave van de uitspraak van de RvS.

Ten aanzien van de Bestemming “natuur” zoals nu ook in de alsnog door de gemeente beantwoorde zienswijze blijft het oorspronkelijk bezwaar staan, zoals eerder verwoord in zowel correspondentie met de gemeente als in het beroepschrift. Thans nog wel aangevuld in de aanvullende beantwoording van de zienswijze dat het kennelijk mogelijk is ook intensieve landbouw te bedrijven op natuurgrond.

Verder valt op dat er nieuwe begrippen worden toegevoegd in de toelichting van het herstelbesluit, zoals “natuur-schuur” en “natuur-tuin” terwijl in de regels van het bestemmingsplan weer de begrippen “agrarische-schuur” en “agrarische-tuin” weer terugkomen naast de kennelijk nieuwe begrippen “natuur-schuur” en “natuur-tuin”. Wat is hiervan de strekking?

Dat nadere invulling van het gebruik kan plaatsvinden van het gebruik van natuurgronden, omdat de gemeente daarvan eigenaar is, moge op zich juist zijn, maar dan wel binnen het normenstelsel van een bestemmingsplan. En dat dat nu al mank gaat, blijkt wel over de wijze waarop de natuurgronden thans worden gebruikt. De verpachte gronden op de zogenaamde natuurgronden hebben allen het zelfde onderliggende civielrechtelijke contract, maar wordt qua uitvoering en naleving voor de verschillende pachters op verschillende wijze uitvoering aan gegeven. De een krijgt aan het einde van het seizoen een schouw van een ambtenaar (enkel Vanhommerig overigens!) en de ander houdt er manege activiteiten met buitenbak, bodemverharding van gemalen asfalt, opslag van een grote partij ronde balen, houden van vijf of meer paarden en als gevolg daarvan een volledig dicht getrapte bodem. De verrommeling in optima forma (zonder natuur- of milieuvergunningen)! En dat juist bij een participatiepartner van de gemeente!

Harberinksweg 59 is het enige perceel, niet eigendom van de gemeente, dat ook de bestemming natuur heeft gekregen, dat terwijl bij het ter visie leggen van het bestemmingsplan Usseleres West destijds, onmiddellijk de bestemming natuur is verwijderd van andere percelen van andere eigenaren, en dat op eerste verzoek van de belanghebbenden! Willekeur ten top!

Gelet op de tekst van de specifieke gebruiksregels onder 4.4. maken het onmogelijk onderhoud etc aan de gebouwen te plegen, althans er kan handhavend worden opgetreden als dit herstelbesluit onherroepelijk wordt vastgesteld.

Vanhommerig heeft bij het eerste bezoek na de uitspraak van 1 november 2023 aan uw ambtenaren een A4tje aangeleverd met mogelijke oplossingen voor de ontstane situatie. Dat is niet zonder reden gebeurd, omdat in de onderliggende motivering van de Afdeling in haar tussenconclusie dat een

woonbestemming gelet op de geluidsbelasting niet tot de mogelijkheden behoort. Volgens de modellen ten hoogste 68 dB (66 dB inclusief aftrek).

Volgens de voormalige Wet geluidshinder en nu Omgevingswet is het wel een woning, immers bewoning is toegestaan!

De termijn van zes maanden is ter zitting in 2023 door de aanwezige ambtenaren vrij vlot losgelaten, als zijnde tekort ingeval zich een calamiteit voordoet. Door enkel een “gebruiksonderbreking” als maatstaf te nemen heeft uw raad (lees: ambtenaren) dat miskend. De planregeling biedt dan ook niet voldoende flexibiliteit als dan nodig is, zo oordeelde de Afdeling in haar uitspraak van 1 november 2023. Vervolgens komt er nog een nabrander van de Afdeling onder verwijzing naar een uitspraak van 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:383. Het kiezen van een termijn omdat geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat, is naar het oordeel van de Afdeling geen goede reden, omdat juist in die periode van zes maanden niet op het perceel wordt gewoond. De uitsterfregeling is dan ook niet evenredig, zo oordeelt de Afdeling. Duidelijk toch, maar die uitspraak van 17 februari 2016, waarop de Afdeling zich beroept, wordt door uw ambtenaren niet begrepen en nu volledig genegeerd.

In het herstelbesluit is de termijn van zes maanden opgetrokken naar één jaar door enkele de gebruiksonderbreking als enige maatstaf te nemen. Dit zal in beroep wederom niet te handhaven zijn.

Ik leg uit: De uitsterfregeling is een regeling die enerzijds recht doet aan de bestaande rechten en belangen en anderzijds perspectief biedt om toe te werken naar een nieuwe, gewenste, planologische situatie. Uw raad zal bij het opnemen van een uitsterfregeling moeten motiveren waarom dit vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Ook zal moeten worden onderbouwd dat het gebruik – gezien de door u gewenste planologische situatie – op den duur toch ongewenst is. En vervolgens moet een gestelde termijn – ongeacht welke – van onderbreking voldoende duidelijk zijn, omdat voortgezet gebruik afhangt van de duur en de oorzaak van de onderbreking en de door belanghebbende getoonde intentie het gebruik voort te zetten.

Nu deze regeling in het herstelbesluit ontbreekt, zal volgens vaste jurisprudentie op dat punt de belangen van Vanhommerig en de rechtszekerheid prevaleren boven de door uw raad geformuleerde uitsterfregeling, zo is de gerechtvaardigde verwachting.

Immers bij een calamiteit, bijvoorbeeld brand of ander incident, waarbij bewoning enige tijd niet mogelijk is en mogelijke herbouw afhankelijk is van vergunningen van de gemeente Enschede, zou de gemeente de sleutel in handen krijgen om een en ander te beïnvloeden, om niet te zeggen: draineren. Dat de dreiging van brand of ander onheil (heeft bestaan) is reëel en heb ik eerder te berde gebracht.

Het woon en leefklimaat in samenhang met overschrijding van geluidsnormen is de kapstok geweest waarop de uitsterfregeling is opgevoerd in het bestemmingsplan Usseler Es West. Maar dat is innerlijk tegenstrijdig gelet op de door de Afdeling aangehaalde jurisprudentie op dat punt.

Welnu (en gelukkig) door invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en het al eerder participeren op die regels van de Omgevingswet met het daarop geënte Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is er een nieuwe juridische werkelijkheid ontstaan omtrent woon- en leefklimaat in samenhang met geluid. Het begrip buitenstedelijk- en binnenstedelijk gebied bestaat niet meer. En het perceel Harberinksweg 59 ligt duidelijk en zonder discussie aan een zogenaamde gemeenteweg, met een grenswaarde van 70 dB (art. 3.35 Bkl). Het argument dat sprake is van een niet toereikend woon- en leefklimaat is dan ook geen valide argument meer. Uw ambtenaren hadden daarover met mij in overleg moeten gaan, of hanteren wij in deze ook het principe van de “groene krokodil” door Vanhommerig min of meer te dwingen een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (p)opa)te laten entameren. Voeg dat bij de Mobiliteitsvisie Enschede Leefbaar en het probleem van de mogelijke geluidsbelasting is opgelost en het milieu wordt in vele opzichten geholpen.

Het afschieten van de voorstellen van Vanhommerig, zoals verwoord in zijn A4tje, is onbegrijpelijk, zeker in het licht dat geen enkele helderheid kan worden verkregen van de onderliggende motieven om te handelen zoals uw raad dat nu voornemens is te doen. Deze uitsterfregeling krijgt een zekere eeuwigheidswaarde, waarbij de belangen van Vanhommerig blijvend zijn geschaad en de gemeente niet krijgt wat zij kennelijk heeft beoogd, waarvan nog steeds duister is wat dat nu precies moge zijn. Waren daar de twee geheime vergaderingen aan geweid? Immers volgens een participant, ingelicht door de voormalige projectleider van het bestemmingsplan, was de zienswijze van Vanhommerig daar de aanleiding voor.

Prachtig al die beleidsrapporten. Net en snoepwinkel, waarvan alleen uw ambtenaren de sleutel mogen gebruiken.

Verder wil ik u niet onthouden dat de OZB waarde voor 2024 is vastgesteld op € 388.000,00 voor een woning, waarvoor een willekeurige koper nooit een geldlening gedekt door hypotheek zal kunnen verkrijgen.

Keuperweg (ongenummerd) heeft een (ronde)betonnen voersilo, maar is als bouwwerk in de regels uitgesloten.

Nog ene bijzonder regel: “b. een schuur onder b. mag niet worden verplaatst”.

Zoals het voorstel er nu ligt wordt Vanhommerig ernstig beperkt in de gebruiksmogelijkheden en feitelijk wordt het eigendomsrecht ernstig bedreigd.

Uw raad heeft de termijn van het vaststellen van het herstelbesluit Usseleres West al overschreven en geef dan ook dringend in overweging dit besluit van de agenda af te voeren en opnieuw met Vanhommerig in overleg te treden, zonder voorwaarden vooraf. Ik ben er van overtuigd dat alsdan sprake zal zijn van een win-win situatie.

Enschede, 14 mei 2024

AJJ Vanhommerig

Namens Vanhommerig Holding BV