

# Nota zienswijzen

## Ontwerp bestemmingsplan

### Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1)

#### I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1) van 1 juni tot en met 12 juli 2016 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Hazemeijer Hengelo B.V., Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort
2. GA Meiringh, Oude Hengelose Esweg 4, 7556 BW Hengelo
3. DM Kluin, Achterhoekse Molenweg 94, 7556 GN Hengelo
4. Consign (namens JA Verwaal), Wethouder van Akenstraat 22 A, 7071 XV Ulft
5. JM Scheeres, Achterhoekse Molenweg 154, 7556 GR Hengelo
6. DWG Morssinkhof, Bornsestraat 194, 7556 BM Hengelo
7. Buro Fons Nijland B.V., Bornsestraat 107, 7556 BD Hengelo

#### II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

De aangevoerde argumenten worden onder nadrukkelijke verwijzing naar de motiveringen van de zienswijze als volgt samengevat en van commentaar voorzien.

##### 1. Hazemeijer Hengelo B.V., Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort

- a. Appellant geeft aan te willen benadrukken dat Hazemeijer Hengelo en de gemeente Hengelo een gezamenlijk belang nastreven als het gaat om het Hazemeijer complex, namelijk een duurzaam en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling en exploitatie van het complex. Om deze ambities en doelstellingen maximaal tot uiting te laten komen, is flexibiliteit niet alleen nodig, maar ook noodzakelijk. Deze flexibiliteit betreft niet alleen de toegestane functies en gebruiksmogelijkheden, maar ook de bebouwingsmogelijkheden. Recent heeft appellant de mogelijkheden van transformatie tot woningen verkend en besproken met de gemeente, om het aanbod van woonmilieus in Hengelo te verbreden. Appellant kan zich niet vinden in de reactie van de gemeente op de ingediende inspraakreactie, waarin aangegeven wordt dat woningbouw op het Hazemeijer geen meerwaarde met zich mee zou brengen. Gezien al het vooroverleg en de gezamenlijke ingestoken weg wordt een dergelijke kwalificatie als meerdere stappen terug gezien. Appellant heeft een nadere uitwerking van de planvorming bijgevoegd. Via het indienen van de zienswijzen hoopt appellant niet alleen een paar zaken te bevestigen, maar ook om een aantal voorliggende kansen niet onbenut te laten.
- b. Appellant wenst dat binnen de bestemming Gemengd, die aan het Hazemeijercomplex is toebedeeld, de functie wonen, zo mogelijk met inbegrip van de bestemming "bedrijf aan huis" wordt toegevoegd. De concept woonvisie 2016-2026 biedt hiervoor naar de mening van appellant voldoende aanknopingspunten. Ook ziet appellant graag mogelijkheden om nieuwe bebouwing te realiseren binnen het Hazemeijer complex. In de woonvisie ziet appellant verschillende aanwijzingen die de visie van appellant bevestigen dat planvorming van appellant een toekomstgerichte invulling van het Hazemeijercomplex vormt en daarmee van toegevoegde waarde is, dit in tegenstelling tot de ambtelijke insteek van de gemeente. Appellant ziet het als een gemiste kans dat plannen van appellant met betrekking tot woningbouw op het Hazemeijerterrein geen gestalte krijgen in het bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016. Appellant voelt zich gesterkt door uitspraken van de Raad van State. Appellant verzoekt dan ook de bouwplannen impliciet mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan vooroorlogse wijken 2016.

##### Reactie

- a. De mening van appellant wordt gedeeld; er is zeker sprake van een gezamenlijk belang. Het nieuwe bestemmingsplan biedt voor de invulling van het Hazemeijercomplex aanzienlijk meer mogelijkheden, dan het huidige plan. Zo wordt er onder andere ruimte geboden voor het gebruik voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, kantoren, bepaalde productiegebonden detailhandel, cultuur en ontspanning, bedrijven categorie 1 en 2, showroom, vergader- en bijeenkomstfaciliteiten en educatieve doeleinden. Daarnaast kent het bestemmingsplan de afwijkingsmogelijkheid waarmee burgemeester en wethouders niet genoemde activiteiten, die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de toegestane

activiteiten, toe kunnen staan. Tenslotte is er met een omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 4 Bor, de mogelijkheid om in de toekomst mits wenselijk en ruimtelijk goed te onderbouwen, af te wijken van het gebruik. De extra bouw mogelijkheden die appellant graag ziet in het bestemmingsplan worden in dit actualisatieplan niet meegenomen. Er is momenteel geen sprake van een voldoende concreet plan. De schets die door appellant is aangeleverd betreft een schets uit 2009. Het plan hield in dat er extra bouwvolume mogelijk werd gemaakt op het Hazemeijer terrein, met een invulling van verschillende functies, waaronder wonen. Deze plannen hebben echter nooit concretere vormen aangenomen. Onlangs zijn de gesprekken weer gestart om de mogelijkheden voor wonen op het Hazemeijer terrein te onderzoeken. Deze plannen zijn niet concreet genoeg om nu al rekening mee te moeten houden in het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken. Indien er overeenstemming komt tussen gemeente en appellant over de verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het wonen, dan zal hiervoor te zijner tijd een separate planologische procedure worden gevoerd.

- b. In de op 22 november 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie heeft de gemeente aandacht voor het faciliteren van nieuwe wooninitiatieven die bijdragen aan een aantrekkelijke stad nu en voor de toekomst. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde kwalitatief afwegingskader. Het college heeft hiervoor wegingsfactoren opgesteld om vast te kunnen stellen welke plannen goed scoren op het kwalitatief afwegingskader en welke onvoldoende scoren. Aan plannen die goed scoren op het kwalitatief afwegingskader wil de gemeente de komende jaren graag medewerking verlenen. De reden dat de gemeente gaat werken met deze kwalitatieve toetsing is dat er de komende jaren steeds minder behoefte komt aan uitbreiding van de woningvoorraad. De huishoudensontwikkeling neemt verder af en daarmee ook de behoefte aan nieuwe woningen. De woningen die de gemeente nog wil toevoegen zullen op de juiste plekken, met het juiste programma voor de juiste doelgroep gebouwd moeten worden om ervoor te zorgen dat Hengelo ook in de toekomst een aantrekkelijke compacte woonstad blijft met goede bereikbare voorzieningen. De gemeente kijkt hierbij nadrukkelijk naar transformatie en herstructurering van binnenstedelijke locaties, bouwen voor specifieke doelgroepen en duurzame woonconcepten. Zodra er een concreet initiatief voor wonen op het Hazemeijer terrein wordt ingediend door appellant zal dit kwalitatief beoordeeld worden op basis van het vastgestelde afwegingskader.

## **2. GA Meiringer, Oude Hengelose Esweg 4, 7556 BW Hengelo**

- a. Appellant is het niet eens met het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid op zijn perceel. Daardoor wordt een beperking opgelegd ten opzichte van het vigerende plan. Appellant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid gecontinueerd dient te worden omdat het gebied vraagt om herontwikkeling; verpaupering neemt toe. Initiatieven kunnen dan met een eenvoudige procedure snel gerealiseerd worden.

### **Reactie**

- a. In het geldende bestemmingsplan uit 2005 geldt voor een groot gebied, waarvan het perceel van appellant onderdeel uit maakt, een wijzigingsbevoegdheid. Er is tijdens de afgelopen planperiode (tien jaar) geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Jurisprudentie geeft aan dat het in stand houden van deze bevoegdheid niet mogelijk is, aangezien er op dit moment geen sprake is van een concreet planvoornemen. Mocht er zich toch een plan aandienen, dat de medewerking van de gemeente krijgt, zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

## **3. DM Kluin, Achterhoekse Molenweg 94, 7556 GN Hengelo**

- a. Appellant verzoekt om de in artikel 14.1 onder m, o en p opgenomen ondergeschikte functies, te weten "sport spel en jeugdvoorzieningen", "waterberging, watergangen en waterpartijen" en "voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater" te schrappen. Dergelijke functies zijn niet passend binnen de woonbestemming, maar horen eerder thuis in het openbaar gebied, zoals in de bestemming "groen".
- b. Appellant stelt voor de maximale bouwdiepte van de hoofdbouw op 11 meter te laten, in plaats van de voorgestelde, niet nader gemotiveerde, 12 meter. Volgens appellant is 11 meter toereikend voor de hedendaagse woningwensen.
- c. Appellant verzoekt om een regeling toe te voegen waarmee de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouwen, die op een kortere afstand dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen zijn, enigszins wordt ingeperkt.
- d. Appellant verzoekt om artikel 14.2.3 uit te breiden met het opnemen van een dakhelling tussen de 20 en 60 graden. Op deze manier wordt het onmogelijk om een platte doos van 5 meter hoog te bouwen. Door het niet opnemen van een dakhelling blijft het mogelijk om een

platte doos van 5 meter hoog te bouwen. Dit in strijd met wat er met de regels eigenlijk is beoogd.

- e. Appellant is van mening dat de verbeelding op Ruimtelijke Plannen niet overeenkomt met de ondergrond (luchtfoto en topografie). De bouwgrens van de voorgevel ligt enkele meters achter de bestaande voorgevel van de woningen. Graag ziet appellant dat de bouwgrens conform de bestaande voorgevel komt te liggen.

#### **Reactie**

- a. Dergelijke voorzieningen horen inderdaad in de meeste gevallen thuis in het openbaar gebied. Echter de bestemming wonen wordt in de actualisatieplannen van de gemeente Hengelo, en ook in dit specifieke bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1), ook gebruikt voor (semi)openbaar gebied. De bestemming wonen omvat bij bijvoorbeeld de hoogbouw in Thiemsland meer dan alleen de woningen, nl. ook het omliggende terrein. Om in het omliggende terrein dergelijke voorzieningen mogelijk te kunnen maken is dit opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
- b. Een bouwdiepte van 1 meter meer dan het huidige bestemmingsplan toelaat is al jaren vastgesteld beleid van de gemeente Hengelo, voor afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. In voorkomende gevallen mag de bouwdiepte zelfs nog meer zijn dan 12 meter, waarbij een relatie wordt gelegd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Vanuit de principes inbreiding boven uitbreiding, duurzaam ruimtegebruik en de wens om langer (verzorgd) thuis te wonen is een dergelijke maatvoering niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- c. De mening van appellant wordt niet gedeeld. Vanuit de principes inbreiding boven uitbreiding, duurzaam ruimtegebruik en de wens om langer (verzorgd) thuis te wonen is de voorgestelde regeling te beperkend. In de vastgestelde beleidsregels voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo is reeds een regeling opgenomen waarbij een bouwdiepte dieper dan 12 meter gerelateerd wordt aan de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- d. Eén van de uitgangspunten van de actualisatie van de bestemmingsplannen is, dat er gekozen is voor minder gedetailleerde plannen. Voor bijgebouwen is uitsluitend een maximale goot- en nokhoogte opgenomen. Hierbinnen heeft aanvrager de vrijheid voor een bepaalde kapvorm. Alle plannen worden door de stadsbouwmeester van het Oversticht getoetst op redelijke eisen van welstand.
- e. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt door de gemeente getekend op een accurate ondergrond. Deze ondergrond maakt echter geen deel uit van het digitale plan, dus deze wordt ook niet ter beschikking gesteld door de gemeente in samenhang met het digitale ruimtelijke plan. RO-Online ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) toont het digitale plan dan ook in samenhang met een andere ondergrond dan die waarop het plan getekend is. Het Kadaster (beheerder van RO-Online) geeft zelf aan dat de gebruikte ondergronden bedoeld zijn voor oriëntatiedoeleinden. Wat appellant gedaan heeft, gaat verder dan slechts oriëntatie en daar zijn de ondergronden niet voor geschikt. Voor dergelijke doeleinden moet de gemeentelijke ondergrond gebruikt worden waar het plan op getekend is. De bouwgrens is overigens wel, zoals appellant dat graag ziet, exact gelegen op de voorgevel van de woning.

#### **4. Consign (namens JA Verwaal), Wethouder van Akenstraat 22 A, 7071 XV Uift**

- a. Appellant geeft aan dat zijn perceel in het vigerende bestemmingsplan bestemd is tot Maatschappelijke Doeleinden. In het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1) is het perceel bestemd tot "maatschappelijk", met de aanduiding "onderwijs". Appellant verzoekt deze aanduiding uit te breiden met "kinderdagverblijf", om zo een bredere maatschappelijke functie voor het gebied te kunnen vervullen.
- b. Appellant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen in het bestemmingsplan vooroorlogse wijken 2016 (deel 1), waarmee snel kan worden ingespeeld op de huidige tendens van maatschappelijke ontwikkelingen in het gebied.

#### **Reactie**

- a. Kinderopvang is tegenwoordig nauw verwant met onderwijs. Het toestaan van vormen van kinderopvang binnen de bestemming "maatschappelijk" met de aanduiding "onderwijs" ligt dan ook voor de hand. Daarom is in de bestemmingsomschrijving de term "en/of kinderopvang" toegevoegd bij artikel 8.1 onder c.
- b. In het geldende bestemmingsplan uit 2005 geldt voor een groot gebied, waarvan het perceel van appellant onderdeel uit maakt, een wijzigingsbevoegdheid. Er is tijdens de afgelopen planperiode (tien jaar) geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Jurisprudentie geeft aan dat het in stand houden van deze bevoegdheid niet mogelijk is, aangezien er op dit moment geen sprake is van een concreet planvoornemen. De bijgevoegde stedenbouwkundige visie voor het gebied uit 2006 heeft geen navolging gehad. Mocht er zich toch een plan aandienen, dat de medewerking van de gemeente krijgt, zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

## **5. JM Scheeres, Achterhoekse Molenweg 154, 7556 GR Hengelo**

- a. Appellant verbaast zich erover dat hij geen melding heeft gekregen via overheid.nl, over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.
- b. Doordat het perceel Oude Bornseweg 86 in het bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1) de bestemming "gemengd" krijgt zal er een nadelige situatie ontstaan voor appellant. De afgelopen jaren is het pand gebruikt voor kantoor, illegale prostitutie, kamerbewoning en illegale onderverhuur.
- c. Indien het pand gebruikt mag worden voor kamerbewoning zal er een ontoelaatbare parkeerdruk ontstaan in de avond en nacht. Appellant vraagt of de bestemming zodanig kan worden aangepast, zodat er voor hem een betere situatie ontstaat.

### **Reactie**

- a. Zoals de wet aangeeft is het bestemmingsplan gepubliceerd in het Hengelo's Weekblad en in de Staatscourant. Overheid.nl is een extra service, die geboden wordt door derden, en geeft dus kennelijk niet altijd inzicht in bestemmingsplannen.
- b. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel Oude Bornseweg 86 de bestemming Gemengd. Qua uitstraling en gebruik van het pand is dit de meest geëigende bestemming. Naast het gebruik als kantoor is het pand ook altijd bewoond geweest, met uitzondering van de periode 2005-2009. De provincie heeft in het vorige bestemmingsplan voor alle panden met de bestemming "Gemengde doeleinden" goedkeuring onthouden aan het gebruik van 'wonen', omdat niet was nagegaan of de mogelijkheid tot realisering van woningen voldoet aan de vereisten die uit de wet geluidhinder voortvloeien. Dit had betrekking op situaties waar nog geen sprake was van wonen binnen de bestemming Gemengd. Voor bestaande woningen gold dit niet. In deze actualisatie wordt deze omissie hersteld, en krijgt ieder pand waar ten tijde van de vaststelling van het vorige plan al gewoond werd, en waar nu nog steeds gewoond wordt, de mogelijkheid om te wonen.
- c. Kamerbewoning is toegestaan binnen wonen. Echter de hoeveelheid kamers die verhuurd kunnen worden is wel afhankelijk van de parkeermogelijkheden. In artikel 25 van het bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1) zijn de regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

## **6. DWG Morssinkhof, Bornsestraat 194, 7556 BM Hengelo**

- a. Appellant wenst dat de wijzigingsbevoegdheid op zijn perceel gehandhaafd blijft, omdat de locatie vraagt om herontwikkeling vanwege verpaupering. Het is gewenst dat plannen snel tot stand kunnen komen, waardoor het gewenst is dat de ingebouwde flexibiliteit gehandhaafd blijft.

### **Reactie**

- a. In het geldende bestemmingsplan uit 2005 geldt voor een groot gebied, waarvan het perceel van appellant onderdeel uit maakt, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is tijdens de afgelopen planperiode (tien jaar) geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Jurisprudentie geeft aan dat het in stand houden van deze bevoegdheid niet mogelijk is, aangezien er op dit moment geen sprake is van een concreet planvoornemen. Mocht er zich toch een plan aandienen, dat de medewerking van de gemeente krijgt, zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

## **7. Buro Fons Nijland B.V., Bornsestraat 107, 7556 BD Hengelo**

- a. Appellant is het niet eens met de beantwoording van zijn inspraakreactie. Appellant is van mening dat de bestemming "gemengd" veel beter past bij de activiteiten op zijn perceel aan de Bornsestraat 107 dan de toegekende bestemming "wonen" met aanduiding "kantoor". Het bevreedt appellant dat panden die wat betreft uitstraling en gebruik vergelijkbaar zijn met het pand van appellant wel de bestemming "gemengd" hebben. Daarbij geeft appellant aan veel betere parkeervoorzieningen op eigen terrein te hebben. Appellant wenst dan ook de bestemming "gemengd" op zijn perceel.

### **Reactie**

- a. Het perceel van appellant heeft altijd al een woonbestemming gehad. Het kantoorgedeelte is in de loop van de jaren steeds groter gegroeid. Appellant heeft een architectenburo en heeft personeel in dienst. Om die redenen zijn de activiteiten niet langer te vatten onder de term "aan huis verbonden beroep" en is het te rechtvaardigen dat het kantoor een aanduiding "kantoor" krijgt. De percelen aan de Mr. PJ Troelstrastraat, die appellant als vergelijkbaar aandragt, zijn van vroeger uit al panden met een hoofdfunctie anders dan wonen, in de meeste gevallen een winkel. Dergelijke panden hebben de bestemming "Gemengd" gekregen, omdat het belangrijk is dat ze een dergelijke functie kunnen blijven behouden. De inrichting en uitstraling van deze panden lenen zich voor functies, zoals bijvoorbeeld een kleinschalige winkel, kantoor of dienstverlenend bedrijf. Voor het pand aan de Weideweg 9 is sprake van

inpassen van een verleende vergunning, en dus sprake van bestaande rechten. Het perceel van appellant betreft een woning met daarbij een kantoor. Het kantoor is te groot (qua oppervlakte en personeel) om onder een bedrijf- aan-huis te vallen. In het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken uit 2005 was dit niet goed opgenomen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan vooroorlogse Wijken 2016 daarom de bestemming "Wonen" met de aanduiding "kantoor" gekregen. De bestemming "Gemengd" is een brede bestemming waarbij veel meer dan alleen kantoor mogelijk is. Het toevoegen van dergelijke functies is op het perceel van appellant niet wenselijk, omdat niet iedere functie binnen de bestemmingsomschrijving van "gemengd" zondermeer passend is op dit perceel, bijvoorbeeld vanuit oogpunt van milieuhinder of parkeren. Indien appellant in de toekomst een concreet plan heeft voor een andere invulling van zijn pand, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1), kan appellant hiertoe een verzoek indienen. Dit concrete initiatief voor een andere invulling zal dan worden beoordeeld op de wenselijkheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid. Indien dit gewenst is, kan eventueel medewerking worden verleend door middel van een maatwerkoplossing, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (4 Bor).

### **Conclusie en voorstel**

Naar aanleiding van de zienswijze 4, Consign (namens JA Verwaal) is er in de regels bij 8.1 onder c toegevoegd.....en/of kinderopvang. Naar aanleiding van zienswijze 5, JM Scheeres is in de toelichting onder 5.3.2.2 uitgebreider onderbouwd in welke gevallen wonen wel en niet is toegestaan, in relatie tot het vorige bestemmingsplan. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1).