

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden 2017

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017' van 6 december 2017 tot en met 16 januari 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Indiener 1;
2. Remie Fiscaal, Juridisch en Bedrijfseconomisch Adviesbureau, namens indiener 2;
3. Havas Administraties B.V., namens indiener 3.

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

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

1. Indiener 1

1. Met de actualisatie van het bestemmingsplan Dalmeden 2017 is onvoldoende rekening gehouden met de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het aanleggen van een groenstrook met zichtwal 'houtwal' aan de rand van Dalmeden, langs de Dalmedenweg zou een verbetering zijn. Ook de bouwhoogtes langs de rand van de woonwijk had kunnen worden aangepast.
2. De locatie van voormalige varkenshouderij aan de Dalmedenweg 21, waar varkensschuren zijn gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling dient uit het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' te worden gehaald en te worden toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel Dalmedenweg 21 mag vanwege de rood voor rood regeling niet worden ontwikkeld voor woningbouw en moet worden bestemd als agrarisch of bos en natuur. De tien voorgestelde bouw kavels op het perceel komen hiermee te vervallen. Zolang de bestemmingswijziging niet is doorgevoerd, kunnen de compensatiewoningen voorkomende uit de rood voor rood regeling aan de Dalmedenweg en de Schalmedenweg niet worden opgericht.
3. Er zijn diverse ontsluitingen gemaakt vanuit de wijk Dalmeden naar het buitengebied. Dit heeft er toe geleid dat het direct aangrenzende buitengebied veelvuldig wordt gebruikt als recreatiegebied door bewoners van de woonwijk Dalmeden. Dit brengt overmatig overlast en vervuiling met zich mee. In het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' kan de ontsluiting naar het buitengebied worden beperkt. Bestaande ontsluitingen dienen permanent te worden afgesloten. Langs de Dalmedenweg zou naast een zichtwal, ook een natuurlijke barrière geplaatst kunnen worden in de vorm van een beek of sloot.

Antwoord gemeente

1. *Het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' heeft een conserverend karakter. Blijkens de plantoelichting betekent dit dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het bestaande planologisch regime is. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen, tenzij er sprake is van omissies in het bestemmingsplan 'Dalmeden' (of de uitwerkingsplannen), of van nieuwe vereisten die gelden sinds de digitale verplichting voor bestemmingsplannen. Daarvan is voor deze gevallen geen sprake. Het aanpassen van het bestemmingsplan teneinde een groenstrook met houtwal mogelijk te maken, danwel de maximum bouwhoogtes te verlagen is derhalve niet aan de orde. Tegen het bestemmingsplan Dalmeden en de uitwerkingsplannen zijn door indiener in het verleden geen zienswijzen ingediend. Daar komt bij dat de afstand van de woning van indiener tot aan het woongebied Dalmeden circa 250 meter bedraagt. De afstand en de bestaande houtwallen beperken het zicht van indiener op de woonwijk Dalmeden.*
2. *In het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2014' zijn drie kavels bestemd als 'Wonen', om zo de realisatie van drie compensatiewoningen mogelijk te maken in het kader van de rood voor rood regeling, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Schalmedenweg 6 en Dalmedenweg 21 wordt gesloopt. De rood voor rood regeling is vastgelegd in een overeenkomst en tevens onderbouwd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2014'. De bestaande woningen op de percelen Schalmedenweg 6 en Dalmedenweg 21 blijven*

daarbij gehandhaafd. De bestaande woning op het perceel Schalmedenweg 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2014' en is daarin bestemd als 'Wonen'. De bestaande woning op het perceel Dalmedenweg 21 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' en is daarin tevens bestemd als Wonen. Alle bestaande woningen aan de zuidzijde van de Dalmedenweg zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Dat het perceel Dalmedenweg 21 onderdeel is van een rood voor rood regeling wil niet zeggen dat het noodzakelijk is het perceel op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Dalmedenweg 21 is reeds gesloopt, dien ten gevolge zijn er inmiddels twee compensatiewoningen in aanbouw aan de Dalmedenweg ongenummerd. De compensatiewoning ter plaatse van Schalmedenweg 6 kan worden gerealiseerd, wanneer de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Uitsluitend de bestaande woning op het perceel Dalmedenweg 21 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Het resterende deel van het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dalmeden' en zal ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied Meander Noord worden herzien in een separate procedure.

3. Het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' heeft een conserverend karakter. Blijkens de plantoelichting betekent dit dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het bestaande planologisch regime is. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen, tenzij er sprake is van omissies in het bestemmingsplan Dalmeden (of de uitwerkingsplannen), of van nieuwe vereisten die gelden sinds de digitale verplichting voor bestemmingsplannen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De Dalmedenweg (oost-west) vormt de noordelijke grens van het woongebied Dalmeden. De noord-zuid georiënteerde ontsluitingswegen in het plangebied, zoals Hollands Diep-Katerveer en Hagestein, maar ook een woonstraat als de Bosbes, eindigen op de Dalmedenweg. De noord-zuid georiënteerde wegen doorkruisen de Dalmedenweg niet het buitengebied in.

Van een aanpassing van het bestemmingsplan teneinde ontsluitingen richting het buitengebied af te sluiten, kan derhalve geen sprake zijn. Daar komt bij dat voor het afsluiten van wegen een verkeersbesluit moet worden genomen.

Tegen het bestemmingsplan Dalmeden en de uitwerkingsplannen zijn door indiener in het verleden geen zienswijzen ingediend.

2. Remie Fiscaal, Juridisch en Bedrijfseconomisch Adviesbureau, namens indiener 2, Postbus 779 5400 AT Uden

1. Op 16 januari 2018 is een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017' (zie onder punten 2 tot en met 7). In de zienswijze is aangegeven dat indiener zich het recht voorbehoudt tot het nader motiveren van de zienswijze en het aanvullen met stukken van de zienswijze. Voor het nader motiveren en aanvullen van de zienswijze is een termijn van twee weken, na 23 januari 2018, gegeven. Op 6 februari 2017 zijn een nadere motivatie en aanvullende stukken ingediend (zie onder punt 8).
2.
 - a. Indiener van de zienswijze wenst door middel van de zienswijze te voorkomen dat zijn ontwikkelingsmogelijkheden (nog meer) worden beperkt en derhalve zijn agrarische bedrijf op slot wordt gezet.
 - b. Er is onvoldoende onderzocht of de omliggende (agrarische) bedrijven door de planontwikkelingen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en, vice versa, of ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. In de toelichting kan niet worden volstaan met de stelling dat het gaat om een conserverend bestemmingplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Tevens is onjuist dat de toelichting aangeeft dat nabij het plangebied zich geen bedrijven bevinden met een invloedsgebied dat zich uitstrekt over het plangebied en dat het plangebied buiten de geurcontouren van agrarische bedrijven ligt. Enig relevant en actueel onderzoek ontbreekt over de diverse milieuaspecten. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient naast de mogelijkheden die het vorige plan bood, tevens rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden. Het plan voldoet niet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening.
3.
 - a. Indiener van de zienswijze is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan te ruime mogelijkheden biedt voor woningbouw. Te meer nu het plangebied wordt aangemerkt als zijnde gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling van het woongebied niet past binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in kleinschalig mixlandschap', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel. Verzocht wordt het

- aantal woningen terug te brengen.
- b. Indiener is voornemens in de toekomst de bestaande varkensstallen te slopen en deze in te zetten voor een Ruimte voor Ruimte woning. Indiener vreest dat dit niet meer mogelijk is, gelet op de woningaantallen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017'.
4. a. Indiener van de zienswijze geeft aan dat niet wordt voldaan aan de actualiseringsplicht op grond van artikel 3.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening (WRO). De bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan vervalt.
- b. In het bestemmingsplan 'Dalmeden' zijn bestemmingen opgenomen die nog niet zijn verwezenlijkt en waarvan voorzienbaar is dat ze niet binnen de plantermijn van 10 jaar worden verwezenlijkt. Indiener geeft aan al jaren te worden beperkt in zijn bedrijfsvoering en daardoor schade te lijden. Indiener acht het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017' derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Te meer omdat indiener enige jaren geleden heeft verzocht om het vergroten van het bouwvlak en dit verzoek werd afgewezen in verband met de ontwikkelingen in het woongebied Dalmeden.
- c. De plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden' zijn niet volledig overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Indiener acht dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- d. Indiener geeft aan dat de uitwerkingsplannen binnen de planperiode van 10 jaar dienen te worden uitgewerkt. Indiener is van mening dat indien de uit te werken bestemmingen niet worden uitgewerkt de gemeente de bouwmogelijkheden voor deze percelen moet laten vervallen. Dit om te voorkomen dat particuliere initiatieven op locaties elders in de toekomst worden gefrustreerd en daarmee het woningbeleid in de knel komt.
- e. Indiener is van mening dat de gemeente de bouwmogelijkheden voor onder andere het deelgebied Meander Zuid moet laten vervallen. Het verbaast indiener dat op vrijdag 26 januari 2018 kavels in Meander Zuid worden verkocht.
5. Indiener van de zienswijze acht het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017' rechtsonzeker. In de toelichting is aangegeven dat de delen uit het bestemmingsplan 'Dalmeden', die geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017', worden uitgewerkt. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is bevestigd dat in delen van de deelgebieden Stromen en Meander Noord geen woningbouwmogelijkheid is, omdat deze binnen de geurcirkel zijn gelegen van het veehouderijbedrijf van indiener. Nu de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Dalmeden', voor de gronden gelegen binnen de geurcirkel, door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd en het bestemmingsplan Dalmeden is vervallen, heeft dat als gevolg dat er voor de betreffende gebieden een planologisch-juridisch vacuüm ontstaat: een 'witte vlek'. Dit brengt volgens indiener rechtsonzekerheid met zich mee.
6. Indiener van de zienswijze geeft aan dat een grondexploitatie volgens de gemeentelijke verordening jaarlijks moet worden herzien en vastgesteld door de gemeenteraad. Indien dit door de gemeenteraad is nagelaten kan worden gesteld dat er geen sprake is van een economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
7. Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij ter zake van het bestemmingsplan 'Dalmeden' en latere uitwerkingen zijn bezwaren heeft geuit middels het indienen van zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
8. Indiener van de zienswijze verbaast zich erover dat de bouw kavels voor het woongebied Meander Zuid op 26 januari 2018 in verkoop zijn gegaan, terwijl het uitwerkingsplan voor dit woongebied niet binnen de planperiode is uitgewerkt en de gemeente de bouwmogelijkheden voor deze kavels derhalve had moeten laten vervallen. Indiener onderbouwd zijn zienswijze met het krantenartikel 'Race bouw kavels hapert al bij start' dat op 27 januari 2018 is verschenen in het Regionaal Dagblad. Tevens zijn foto's bijgevoegd waaruit blijkt dat is gestart met het bouwrijp maken de bouw kavels in het woongebied Meander Zuid.

Antwoord gemeente

1. *n.v.t.*
2. a. *Met de uitspraak van 25 januari 2012 (zaaknummer 201008833/1/R1) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder 'de Afdeling') goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Wonen - uit te werken' voor zover deze ligt op gronden,*

die zijn gelegen binnen de contour van 5 odour units per m³ lucht gebaseerd op de vergunde geuremissie van het bedrijf van indiener van de zienswijze, geprojecteerd op grens van het bouwvlak van het bedrijf. Met deze uitspraak is gewaarborgd dat het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener niet beperkt en dat het bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden behoudt. Om eventuele misverstanden op dit punt te voorkomen is de contour die Afdeling heeft vastgesteld expliciet als afbeelding 4 en afbeelding 5 opgenomen in paragraaf 1.3 Vigerende bestemmingsplannen van de toelichting. In deze paragraaf wordt tevens verwezen naar de uitspraak van de Afdeling gegeven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' is rekening gehouden de uitspraak van de Afdeling. De gronden gelegen binnen de contour van 5 odour units per m³ met de bestemming 'Wonen - uit te werken' maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'.

- b. Het bestemmingsplan Dalmeden 2017 heeft een conserverend karakter. Blijkens de plantoelichting betekent dit dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het bestaande planologisch regime is. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen, tenzij er sprake is van omissies in het bestemmingsplan Dalmeden (of de uitwerkingsplannen), of van nieuwe vereisten die gelden sinds de digitale verplichting voor bestemmingsplannen.

De planologisch juridische situatie binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Van een beperkende werking ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden' kan derhalve geen sprake zijn.

Bij ontwikkelingen buiten het woongebied Dalmeden moest reeds rekening worden gehouden met het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden' is het niet mogelijk dat bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn uitgebreid, dan wel zijn gevestigd met een invloedssfeer, die zich uitstrekt over het plangebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft met het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' derhalve gegarandeerd.

Het planologisch regime blijft gehandhaafd. De belangen van omwonenden worden niet geschaad.

In het verzoek aan Gedeputeerde Staten van Overijssel om een goedkeuringsbesluit te nemen voor de deelgebieden Meander en Stroom van 23 februari 2010 en in het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 13 juli 2010 is uitvoerig gemotiveerd dat het bedrijf van de indiener van de zienswijze maatgevend is voor de geurbelasting in het plangebied. Daarbij is ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Ook als wordt uitgegaan van de maximaal mogelijke geuremissie van relevante Hengelose veehouderijbedrijven en van een vertienvoudiging van de geuremissie van relevante veehouderijbedrijven in de gemeenten Borne en Dinkelland blijft de geuremissie van het bedrijf van indiener maatgevend.

De geuremissiefactoren uit bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij voor de dieren, waarvoor indiener van zienswijze een vergunning heeft, zijn sinds 2010 niet gewijzigd. De situatie en de beoordeling van de situatie is dan ook niet gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling van 25 januari 2012. Bij het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' is dan ook nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening. Paragraaf 4.4.1 Bedrijven en milieuzonering is op dit punt nader gemotiveerd.

Omdat de geuremissiefactoren niet zijn gewijzigd, behoudt het bedrijf van indiener dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als ten tijde van de genoemde uitspraak van de Afdeling. Die ontwikkelingsmogelijkheden zijn er ook als indiener een vleesveebedrijf zou willen starten, zoals geschetst in de zienswijze. Voor zoogkoeienhuisvesting geldt een afstandseis van 100 meter tot woningen in de bebouwde kom. Daaraan wordt voldaan. Op grond van de geuremissie die samenhangt met de 5 OU-contour die de Afdeling in de uitspraak van 25 januari 2012 heeft vastgelegd kan indiener ruim 900 stuks vleesvee houden. Dat is veel meer dan, voor zover bekend, de plannen van indiener behelzen.

3. a. Het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' heeft een conserverend karakter. De planologisch juridische situatie binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden'. De mogelijkheden voor woningbouw zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Ondanks dat de ontwikkeling van het woongebied Dalmeden niet geheel past binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in kleinschalig mixlandschap', is de ontwikkeling reeds vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Het bestemmingsplan is het enige voor de burger bindende juridische instrument. Tevens is Dalmeden als hard plan meegenomen in de regionale en gemeentelijke woningbouwafspraken.

In haar vooroverlegreactie van 13 december 2017 is door de provincie Overijssel aangegeven dat zij het bestemmingsplan toejuichen. De provincie geeft aan dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid en, omdat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen, de woonafspraken niet van toepassing zijn.

- b. De gemeente Hengelo kent geen Ruimte voor Ruimte regeling. Er wordt van uitgegaan dat indiener duidt op het vastgestelde Rood voor Rood beleid van de gemeente Hengelo. Indien indiener voornemens is varkensstallen te slopen om in aanmerking te kunnen komen voor een Rood voor Rood woning, dient indiener hiertoe een concreet verzoek in te dienen. Het verzoek wordt dan op zijn individuele merites beoordeeld. Indien indiener in aanmerking komt voor een Rood voor Rood woning is er geen sprake van een relatie met de woningbouwaantallen in het woongebied Dalmeden, omdat initiatieven waarop het vastgestelde Rood voor Rood beleid van toepassing is, zijn uitgesloten van het doorlopen van het kwalitatieve afwegingskader behorende bij de Woonvisie Hengelo 2016-2026. Op grond van het kwalitatieve afwegingskader moeten verschillende stappen worden doorlopen om een goede beoordeling van woningbouwinitiatieven te kunnen maken.*
- 4. a. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b. Niet de al dan niet gerealiseerde woningen in het woongebied Dalmeden, maar het bestemmingsplan is het enige voor de burger bindende juridische instrument. Blijkens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 januari 2012 (zaaknummer 2010008833/1/R1) is er op basis van het bestemmingsplan 'Dalmeden' geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering, aangezien de Afdeling goedkeuring heeft onthouden aan de plandelen met de bestemming 'Wonen – uit te werken' voorzover deze liggen binnen de contour van 5 odour units per m³ lucht, waarbij als uitgangspunt de grens van het bouwvlak is genomen. De betreffende gronden met de bestemming 'Wonen – uit te werken' en gelegen binnen de contour maken geen deel uit van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. De situatie is ongewijzigd. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening kan derhalve geen sprake zijn.*
- c. De gemeenteraad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Er is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De actualisering van het bestemmingsplan Dalmeden heeft betrekking op de bestemmingen Wonen, Verkeer, Verkeer-Verblijf, Agrarisch, Groen, Water van het bestemmingsplan 'Dalmeden' en de bestemming 'Wonen – uit te werken', voorzover deze reeds is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. De nog uit te werken woongebieden Meander Noord en Kamers (met uitzondering van deel 1) maken geen onderdeel uit van het plangebied. Deze woongebieden kunnen niet worden meegenomen, omdat de plannen voor deze gebieden nog niet zijn uitgewerkt. Voor deze woongebieden geldt dat er een separate bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen. Voor de woongebieden 'Meander Zuid', 'Bos Noord (Midden)' en 'Kern Zuid (oeverwoningen)', is inmiddels een bestemmingsplanherziening gestart of afgerond. Deze plannen zijn actueel. De gronden, die zijn gelegen binnen de contour van 5 odour units per m³ lucht en op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden' zijn bestemd als 'Wonen – uit te werken' maken geen deel uit van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'.*
- d. Wanneer een bestemmingsplan niet binnen een periode van 10 jaar opnieuw is vastgesteld, bepaald artikel 3.1, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die stand houden met het bestemmingsplan vervalt. In de Wro is niet bepaald dat uitwerkingsplannen binnen de periode van 10 jaar moeten worden uitgewerkt. Tevens is niet bepaald dat een bestemming na het niet tijdig herzien, komt te vervallen. Ook na de periode van 10 jaar blijft een bestemmingsplan in werking. Voor de gronden in het woongebied Dalmeden, die geen deel uit maken van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' en gelegen zijn buiten de geurcontour blijft na de periode van 10 jaar nog steeds het bestemmingsplan 'Dalmeden' gelden met de daarin vastgelegde bestemmingen. Voor de gronden binnen het woongebied Dalmeden, die geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' en gelegen zijn binnen de geurcontour en op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden' zijn bestemd als 'Wonen – uit te werken' blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied 1974' gelden met de daarin vastgelegde bestemmingen.*
- e. De gronden die behoren tot het woongebied Meander Zuid maken geen onderdeel uit van*

het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Voor Meander Zuid wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Meander Zuid' heeft van 29 november 2017 tot en met 9 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meander Zuid'. Derhalve is op 26 januari 2018 gestart met het verkopen van kavels in het woongebied Meander Zuid.

5. *De gronden, die zijn gelegen binnen de contour van 5 odour units per m3 lucht en op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden' zijn bestemd als 'Wonen – uit te werken' maken geen deel uit van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017', een en ander conform de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 januari 2012 (zaaknummer 201008833/1/R1). Voor deze gronden geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1974' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 februari 1976). Er is geen sprake van een 'wit gebied'. Voor de overige gronden die vallen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden', maar niet zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden 2017' blijft het bestemmingsplan 'Dalmeden' in werking. Deze gronden worden op termijn herzien, waarvoor een separate bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Het niet meenemen van deze gronden binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' leidt niet tot enige rechtsonzekerheid.*
6. *Alle grondexploitaties van de gemeente worden jaarlijks herzien en vastgesteld door de gemeente Hengelo. Voor het woongebied Dalmeden is sprake van een kostendekkende grondexploitatie. De actualisering van het bestemmingsplan Dalmeden heeft betrekking op de bestemmingen Wonen, Verkeer, Verkeer-Verblijf, Agrarisch, Groen, Water van het bestemmingsplan 'Dalmeden' en de bestemming 'Wonen – uit te werken', voorzover deze reeds is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Deze plannen zijn onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017' brengt derhalve geen kosten met zich mee.*
7. *De zienswijzen die door indiener zijn ingediend in het kader van het bestemmingsplan 'Dalmeden' en het bestemmingsplan 'Dalmeden, uitwerking Stromen' zijn behandeld in de desbetreffende bestemmingsplanprocedure. Over de zienswijzen is reeds een besluit genomen. De bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Het bestaand planologisch regime uit het bestemmingsplan 'Dalmeden' en het bestemmingsplan 'Dalmeden, uitwerking Stromen' zijn uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.*
8. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 2.4 onder d en e. Het woonrijp maken van gronden staat los van een bestemmingsplanprocedure.*

3. Havas Administraties B.V., namens indiener 3, Bornsedijk 51 7559 PT Hengelo

1. *Op 16 januari 2018 is pro forma een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Dalmeden 2017. Voor het kenbaar maken van inhoudelijke gronden is een termijn van twee weken, na 19 januari 2018, gegeven. De inhoudelijke gronden zijn ingediend d.d. 30 januari 2018.*
2. *Op het perceel Bornsedijk 36 is het reeds mogelijk om meerdere woningen te realiseren. Indiener van de zienswijze gaat uit van twee extra woningen links en rechts naast de bestaande woning. Beide woningen kunnen binnen het bouwvlak worden opgericht. Indien het de situering van de woningen ten goede komt, kunnen aanpassingen worden doorgevoerd. Indiener lijkt het raadzaam nu het bestemmingsplan Dalmeden wordt geactualiseerd overeenstemming te bereiken over de positionering van de woningen. Hiertoe is een schets bijgevoegd.*

Antwoord gemeente

1. *n.v.t.*
2. *Onduidelijk is waar indiener van de zienswijze het recht aan ontleent dat er op het perceel Bornsedijk 36 nog twee extra woningen kunnen worden opgericht. Er is geen sprake van een overeenkomst tussen indiener en de gemeente Hengelo, waarin is vastgelegd dat op het perceel twee extra woningen kunnen worden opgericht.*

Het bestemmingsplan Dalmeden 2017 heeft een conserverend karakter. Blijkens de plantoelichting betekent dit dat het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het bestaande planologisch regime is. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen, tenzij er sprake is van omissies in het bestemmingsplan Dalmeden (of de uitwerkingsplannen), of van nieuwe vereisten die gelden sinds de digitale verplichting voor bestemmingsplannen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Voor het perceel Bornsedijk 36 vigeert het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Het perceel is bestemd als 'Wonen'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden' is onder voorwaarden binnen enkele bestaande bouwvlakken de bouw van één extra woning mogelijk. Van het oprichten van twee extra woningen is, op grond van het bestemmingsplan 'Dalmeden', geen sprake. Met de eigenaren van deze percelen is ten tijde van het opstellen bestemmingsplan 'Dalmeden' een overeenkomst gesloten. Door de eigenaren is, ten behoeve van de woningontwikkeling, een financiële bijdrage betaald. Voor deze percelen is een extra woning aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dalmeden 2017'. Voor zover eigenaren in de afgelopen planperiode geen gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid, kunnen zij daar nu geen gebruik meer van maken.

De omvang van het bestaande bouwvlak ter plaatse van het perceel Bornsedijk 36 en de voorschriften ten aanzien van het bebouwingspercentage van 50%, de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staan ook het oprichten van één extra woning binnen het bouwvlak niet toe.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

1. Naar aanleiding van zienswijze 2.2 onder a paragraaf 1.3 Vigerende bestemmingsplannen van de toelichting aan te vullen met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Dalmeden' d.d. 25 januari 2012;
2. Naar aanleiding van zienswijze 2.2. onder b paragraaf 4.4.1 Bedrijven en milieuzonering nader te motiveren ten aanzien van bedrijven in de omgeving van het plangebied.
3. Voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren.