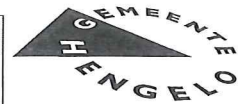


**RAADSBSLUIT****B02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2444102	Bouwhuis, Debby	FYS-RB	Gerard Gerrits
<b>ONDERWERP</b>			
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan A1-zone 2019			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGEL BESLUIT:**

A.

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019 de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan A1-zone 2019", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan A1-zone 2019 (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0111-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0111.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan A1-zone 2019, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan A1-zone 2019.

B.

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan A1-zone 2019 de indieners van de zienswijzen op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

**PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING**

Voor het plangebied A1-zone 2019 heeft de gemeenteraad op 13 mei 2008 een bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan A1-zone 2019 is de actualisatie van het bestemmingsplan uit 2008. Dit is een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden dus niet meegenomen in het bestemmingsplan. Voor (voormalige) bedrijfswoningen is een passende regeling opgesteld. Door het toevoegen van de categorie 'bedrijventerreinwoning' komt het onderscheid tussen bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen te vervallen en vormen de woningen geen extra belemmering voor omliggende bedrijven of voor het bedrijf waar de woning voorheen bij hoorde. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019" is de inhoud van de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019 op enkele punten te wijzigen. Tevens worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan A1-zone 2019".

DE GEMEENTERAAD VAN HENGEL,

12-02-2020

De griffier

De voorzitter



# **Staat van wijzigingen**

-

## **Bestemmingsplan A1-zone 2019**

### ***Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:***

#### **A. REGELS**

- Artikel 8.2.2, lid c. toegevoegd: 'indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden'.

#### **B. VERBEELDING**

- Ter plaatse van Bartelinkslaantje 44 (scouting) het bouwvlak en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangepast en de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toegevoegd;
- Ter plaatse van Hamerstraat 3 en 5 de bestemming aangepast en de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

### ***Ambtshalve wijzigingen:***

#### **A. REGELS**

- Artikel 1.1, de plan IDN hernummerd.
- Artikel 4.1 onder b t/m p, de bedrijfsnamen verwijderd.

#### **B. VERBEELDING**

- De plan IDN gewijzigd in NL.IMRO.0164.BP0111-0301.

#### **C. TOELICHTING**

- Paragraaf 5.6.2 aangepast;
- Paragraaf 5.6.3 aangepast.

# Nota zienswijzen

-

## Ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019

### Inleiding

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019 van 16 oktober tot en met 26 november 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Indiener 1
2. Janike Haakmeester Advocatuur bv, Postbus 4, 3740 AA Baarn, namens MediPreventie Onroerend Goed BV en Medipreventiecentrum B.V. gevestigd aan de Landmansweg 113-5 en 113-7, 7556 LW Hengelo
3. R. Plaggenborg, namens Scouting Cunera Sint Marcellinus, Bartelinkslaantje 44, 7558 PS Hengelo
4. Indiener 4

### 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 een reactie voorzien.

#### 1. Indiener 1

##### *Samenvatting:*

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de regeling betreffende (voormalige) dienstwoningen. Dienstwoningen hebben een aparte omschrijving ten aanzien van de mogelijkheden voor gebruik, met name dat de bewoner een relatie moest en moet hebben met het bijbehorende bedrijf, mede ter voorkoming dat particuliere bewoning aanleiding zou kunnen geven tot klachten met betrekking tot overlast. Dit heeft invloed op de waarde van de bedrijfswoning ten aanzien van de mogelijkheden van verhuur en eventuele separate verkoop van het onroerend goed. Door gebrek aan handhaving in het verleden wordt nu voorgesteld het een en ander te legaliseren door de verschillen op te heffen. Dit betekent dat bij verkopen, zeker in het recente verleden, de verkopende partij benadeeld is in de waardebeoordeling van het onroerend goed en bij het vinden van een koper die wel de geldende voorwaarden in acht moest nemen. Indiener concludeert dat de gemeente Hengelo door het nalaten van handhaving een situatie heeft laten ontstaan die nu door gemakshalve legaliseren, financiële schade veroorzaakt en veroorzaakt heeft aan voormalige eigenaren van een dergelijk onroerend goed.

##### *Reactie:*

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Vanaf 2011 heeft de gemeente Hengelo beleid met betrekking tot bewoning van dienstwoningen. Dit beleid is opgesteld om het "noodzakelijkheids criterium" te vervangen door een "bedrijfseconomische binding" en regelde dat een dienstwoning niet persé hoeft te behoren bij een bedrijf op hetzelfde perceel, maar bij een bedrijf gelegen op hetzelfde bedrijfsterrein. Omdat is gebleken dat binnen het plangebied een aantal woningen aanwezig is dat ook niet voldoet aan het beleid uit 2011 is onderzocht of er een passende regeling kan worden opgesteld voor de bewoning van (voormalige) bedrijfswoningen. Voor zover bekend zijn er geen klachten en kunnen deze woningen worden beschouwd als goed ingepast en is er, gelet op de aard van de omgeving, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is ervoor gekozen om de categorie "bedrijventerreinwoning" op te nemen. Deze categorie is als volgt gedefinieerd: "Een woning gelegen op een bedrijventerrein, niet noodzakelijkerwijs behorend bij een inrichting, maar qua milieubescherming gelijkgesteld met een bedrijfswoning". Door deze aanduiding is er geen onderscheid met (voormalige) bedrijfswoningen en vormen deze woningen voor omliggende bedrijven of voor het bedrijf waar de woning voorheen bij hoorde geen extra belemmering. Er is nadrukkelijk voor gekozen om de (voormalige) bedrijfswoningen niet te bestemmen tot "normale" burgerwoningen (dus: woondoeleinden), maar de aanduiding "bedrijfswoning" (binnen de bestemming 'bedrijf') toe te kennen. Dat sprake is van financiële schade of benadeling bij waardebeoordeling van onroerend goed bij verkoop is ons niet bekend.

**2. Janike Haakmeester Advocatuur bv, Postbus 4, 3740 AA Baarn, namens MediPreventie Onroerend Goed BV en Medipreventiecentrum B.V. gevestigd aan de Landmansweg 113-5 en 113-7, 7556 LW Hengelo**

*Samenvatting:*

Indiener is van mening dat het gebruik van het pand Landmansweg 113-5 en 113-7 ten onrechte niet is ingepast in het bestemmingsplan A1-zone 2019. Het betreft een groothandel en webwinkel in producten op het gebied van fysiotherapie, sport, revalidatie en thuiszorg hulpmiddelen. Zowel zakelijke klanten en particulieren kunnen in de webwinkel bestellen en afrekenen. Voor dit gebruik is op 14 juli 2017 een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking verleend. Indiener zou een dergelijke bestemming ook graag krijgen voor het aangekochte bedrijfspand met woning Landmansweg 115-1 en 115-3, zodat de bedrijfsactiviteiten naar deze panden kunnen worden uitgebreid.

*Reactie:*

De door indiener aangegeven verleende omgevingsvergunning voor de binnenplanse afwijking is destijds verleend doordat de betreffende bedrijfsactiviteiten niet passen binnen het bestemmingsplan A1-zone. Ten opzichte van het bestemmingsplan A1-zone is in het bestemmingsplan A1-zone 2019 de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' aangepast. Omdat binnen de 'bedrijven en milieuzonering' geen specifieke categorie bestaat voor groothandel in fysiotherapie, sport en dergelijke, worden in het bestemmingsplan A1-zone 2019 de betreffende bedrijfsactiviteiten geschaard onder: 'Groothandel en handelsbemiddeling: Groothandel in overige consumentenartikelen' en/of 'Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)'. Deze beide categorieën bieden de ruimte die vereist is om de bedrijfsactiviteiten van indiener toe te kunnen staan op beide locaties. De activiteiten met betrekking tot de webwinkel zijn in dit geval vergelijkbaar met groothandel: geen particulieren, maar vooral (transport)bedrijven die artikelen komen brengen en afhalen. De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee dus ook toegestaan op de aangekochte locatie. Het is dan ook niet noodzakelijk de betreffende locatie te voorzien van een "maatwerk" bestemming.

**3. Scouting Cunera Sint Marcellinus, Bartelinkslaantje 44, 7558 PS Hengelo**

*Samenvatting:*

Indiener is van mening dat het Scoutingterrein aan het Bartelinkslaantje niet juist is bestemd. In het geldende bestemmingsplan ligt er een groot bouwvlak over het gehele terrein van de scouting. Dit bouwvlak is 9000 m<sup>2</sup> groot en mag voor maximaal 15% bebouwd worden, zodat er 1350 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag staan. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak om de bestaande blokhut gelegd. Het bouwvlak is nu 600 m<sup>2</sup> groot en mag geheel bebouwd worden. Het bouwvlak is dus 15x kleiner geworden en de bouw mogelijkheden zijn meer dan gehalveerd waardoor alle flexibiliteit uit het bestemmingsplan is verdwenen (er mag alleen nog worden gebouwd ter plaatse van de bestaande blokhut, waardoor er in de praktijk niets meer mogelijk is en bestaande gebouwen zijn weg bestemd). Ook is indiener van mening dat een maximale bouwhoogte van 3 meter veel te laag is. Indiener ziet graag dat de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan ruimer worden gemaakt (onder andere de bouwhoogte) en dat het bouwvlak aan de voorzijde van de blokhut wordt verruimd. Indiener had graag eerder bericht gekregen over dit bestemmingsplan, om vroegtijdig constructief in overleg te gaan en is bereid de zienswijze mondeling toe te lichten.

*Reactie:*

Indiener geeft terecht aan dat bestaande bouw mogelijkheden op het perceel van de scouting zijn verkleind en bestaande gebouwen zijn weg bestemd. Dit betreft een fout op de verbeelding. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden hersteld op de verbeelding en wordt een bepaling aan de regels toegevoegd. Tevens zijn op het terrein, zoals indiener ook terecht aangeeft, gebouwen aanwezig waarvan de bouwhoogte meer bedraagt dan 3 meter. Ook dit zal bij vaststelling worden aangepast op de verbeelding.

**4. Indiener 4**

*Samenvatting:*

Stelt dat de passende regeling voor voormalige bedrijfswoningen voor verkoop van de woning vrijheid geeft, maar voor het verkrijgen van een hypotheek nog evenveel beperking oplevert, omdat niet alle hypotheekverstrekkers de benaming bedrijventerreinwoning zullen zien als particuliere bewoning en geen hypothecaire lening zullen verstrekken voor aankoop dan wel verbouwing. Geeft aan dat in 2009 voor twee woningen op het bedrijventerrein Timmersveld de woonbestemming is afgegeven en dat haar woning ook al sedert 36 jaar een burgerwoning is. Wil dan ook graag in aanmerking komen voor een woonbestemming in het kader van gelijkheid voor alle bewoners van bedrijventerrein Timmersveld.

*Reactie:*

In de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019 is in paragraaf 4.4.1 aandacht besteed aan 'bedrijventerreinwoningen' en aan de Hamerstraat 3 en 5. Zo is er voor gekozen om de categorie "bedrijventerreinwoning" op te nemen waardoor er geen onderscheid met bedrijfswoningen is en de woningen voor omliggende bedrijven of voor het bedrijf waar de woning voorheen bij hoorde geen extra belemmering vormen. De bestaande (voormalige) bedrijfswoningen zijn voorzien van deze aanduiding. Tevens staat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan A1 zone 2019 vermeld dat de woningen aan de Hamerstraat 3 en 5, die in het bestemmingsplan A1 zone uit 2008 bestemd waren tot "woondoeleinden", nu bestemd zijn tot bedrijf met de aanduiding bedrijfswoning/bedrijventerreinwoning, conform de afspraken uit 2008. Destijds was al aangegeven dat de bestemming woondoeleinden op een bedrijventerrein niet wenselijk is, en dat deze percelen op termijn weer als bedrijfsbestemming zouden moeten worden toegevoegd aan het bedrijventerrein. Op de verbeelding was deze bestemming echter nog niet aangepast. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden hersteld.

**Conclusie en voorstel**

Voorgesteld wordt naar aanleiding van zienswijze 3 en 4 de volgende wijzigingen door te voeren:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan het bouwvlak aan te passen, de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toe te voegen, een maximale goothoogte toe te voegen en de maximale bouwhoogte aan te passen;
- In de regels van het bestemmingsplan artikel 8.2.2, lid c en d toe te voegen;
- Ter plaatse van Hamerstraat 3 en 5 de bestemming aangepast en de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen verdere aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan A1-zone 2019.