



Aan de raad,

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor"

- Voorstel:
1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GoxZenkeldamshk.VS10;
 2. De ingediende zienswijze ontvankelijk verklaren maar deze niet overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor";
 3. De ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor", overnemen
 4. Geen exploitatieplan vaststellen
 5. Gedeputeerde Staten van Overijssel vragen te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van de vaststelling

1 SAMENVATTING

In het kader van het Plan van Aanpak digitalisering en actualisering bestemmingsplannen en de wettelijke verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor" opgesteld. De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. Het plangebied omvat het bedrijventerrein Zenkeldamshoek, inclusief het terrein van Bruins en Kwast en Aan de Stegge. In dit geactualiseerde bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen opgenomen. Het minimale bebouwingspercentage en de minimale bouwhoogte zijn verlaagd. Gebouwen hoeven niet meer in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, maar mogen nu met minimaal twee hoekpunten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Een deel van de woon-werkkavels, namelijk de strook in de zuidwestelijke hoek, is omgezet naar bedrijven in de categorie tot en met 3.1.

In verband met de milieuwetgeving is een hogere grenswaarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en er is een geurvisie opgesteld. De geurvisie is vertaald in een geurverordening. Deze wordt u separaat ter vaststelling aangeboden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hoeft de geurcontour niet op de verbeelding te worden opgenomen en kan de bijhorende regel worden verwijderd.

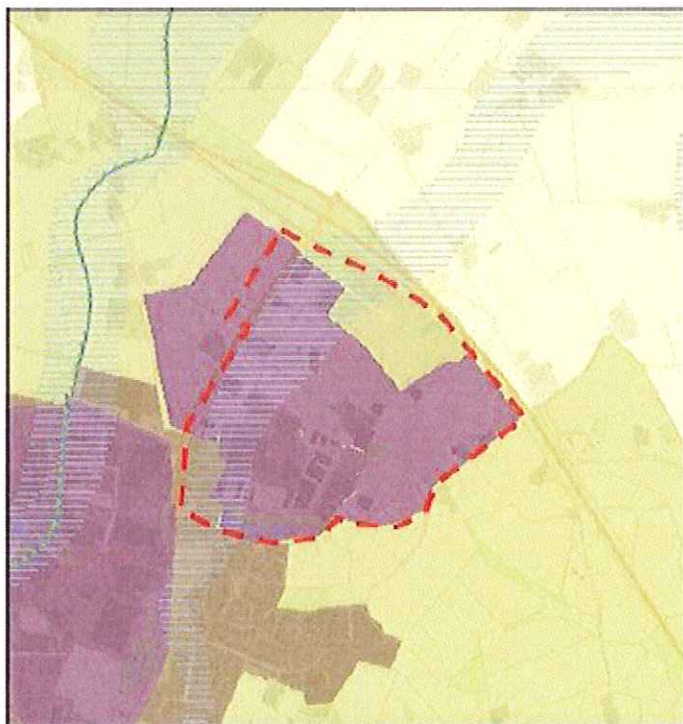
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die tijd is één zienswijze ingediend door RoosdomTijhuis. In de zienswijze wordt gevraagd de grens van het bedrijventerrein bij de Zomerweg te verplaatsen en daarmee het terrein te vergroten en de groenzone bij de Mossendamsweg als agrarisch te bestemmen. De zienswijze is ontvankelijk, maar dient naar onze mening niet te leiden tot aanpassing van het plan.

Het plan wordt u aangeboden om (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen, waarbij de provincie wordt gevraagd te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

2 VOORGESCHIEDENIS

Gebied

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Zenkeldamshoek, inclusief het terrein van Bruins en Kwast en Aan de Stegge. Het terrein ligt ten noordoosten van de kern Goor aan de Zomerweg tussen de woonwijk Heeckeren en de N347. Het bedrijventerrein is deels ingevuld en er is nog 16,5 ha. beschikbaar.



Plangebied Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor

Inhoud

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig het "Handboek standaard digitale bestemmingsplannen". De beleidsregels afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002" en "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002, correctieherziening" is verwerkt. Het minimale bebouwingspercentage en de minimale bouwhoogte zijn overeenkomstig de beleidsregel verlaagd. Gebouwen hoeven nu niet meer in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd: het volstaat als minimaal twee hoekpunten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Deze wijzigingen hebben als doel om het voor bedrijven aantrekkelijker te maken zich te vestigen. Gevestigde bedrijven krijgen meer uitbreidingsmogelijkheden. Eén en ander gaat niet ten koste van de gewenste kwaliteit. Hierdoor wordt het voor bedrijven aantrekkelijker om zich te vestigen.

Een deel van de strook woon-werkkavels, namelijk in de zuidwestelijke hoek, is omgezet in een bedrijfsbestemming, waar bedrijven in de categorieën tot en met 3.1. kunnen worden gerealiseerd. Dit levert geen hinder op voor het zuidelijker gelegen woongebied.

Aan de noordwestzijde van de Zomerweg is de ontsluitingsweg van de verbeelding verwijderd. Er bestaat geen noodzaak om deze aan te duiden, omdat wegen nu in de bedrijfsbestemming zijn opgenomen. Wel zijn de doorgaande wegen op de verbeelding weergegeven.

Daarnaast is de bestemming "Water" opgenomen, een dubbel bestemming ter plaatse van de hoogspanningsverbinding, de buisleiding voor water en de archeologische verwachtingswaarde. Ook de vergunde biomassa-installatie is aangeduid.

Geluid

In verband met de aanwezigheid van de N347 moet voor de resterende woon-werkkavels een hogere grenswaarde worden verleend. De hogere waarde is inmiddels vastgesteld.

Geur

In verband met een agrarisch bedrijf wordt op een klein deel van het bedrijventerrein de maximale toelaatbare geurbelasting van 3 odourunits/m³ overschreden. Binnen deze zone mogen zonder aanvullende maatregelen geen geurgevoelige objecten (objecten waar permanent mensen verblijven: dat is globaal 8 uur per dag gedurende 5 dagen per week) worden gerealiseerd, bijvoorbeeld kantoorruimten, bedrijfsgebouwen waar personen aanwezig zijn of woningen. Om die reden is een geurvisie opgesteld. Op grond van de visie kan in een geurverordening een afwijkende geurnorm worden vastgesteld, waardoor geurhindergevoelige functies alsnog kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 14 van de regels een verbod opgenomen tot het bouwen van geurgevoelige objecten binnen de milieuzone- geurcontour, die op de verbeelding is aangeduid. In verband met de geurvisie en de vast te stellen geurverordening kunnen de regels en de aanduiding op de kaart achterwege blijven. In het gewijzigd vast te stellen plan wordt dit verwerkt. De geurverordening wordt u separaat ter vaststelling aangeboden. Hiermee is een beperking voor bedrijven opgeheven.

Beeldkwaliteit/Welstand.

Het indertijd opgestelde beeldkwaliteitsplan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan blijft gelden.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik.

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval er bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit kan o.a. door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Het plan voorziet in een actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Zenkeldamshoek, waarbij de eerdere veranderingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Met dit actuele plan kunnen in de komende jaren bouwplannen worden getoetst, met een verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 april 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hiertegen is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze naar voren gebracht door Roosdom Tijhuis, Postbus 252, 7460 AG Rijssen. Er wordt gevraagd om een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de andere zijde van de Zomerweg en het toekennen van een agrarische bestemming in plaats van de bestemming "Groen". De inhoud van de zienswijze en de gemeentelijk reactie daarop is verwoord in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor". De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast is een geurvisie opgesteld en een hogere grenswaarde vastgesteld. Deze stukken zijn vereist voor de onderbouwing van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er wordt voorgesteld om in de toelichting de geurparagraaf aan te passen in verband met de opgestelde geurvisie. De aanpassing betreft het op de verbeelding verwijderen van de "milieuzone-geurzone" en in de regels wordt artikel 14.1. verwijderd. De daarop volgende artikelen 14.2 en 14.3 worden vernummerd.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische plan-objecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.GoxZenkeldamshk-VS10.dwg;

4.C Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van de actualisatie van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor" zijn ten laste van de begroting 2013 gebracht.

Als er sprake is van een exploitatieplan

Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

4.D Wat is het alternatief?

Er is geen geschikt alternatief. Het bestemmingsplan is onderdeel van de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Deze actualisering en digitalisering is wettelijk noodzakelijk en had voor 1 juli 2013 moeten zijn afgerond. Deze termijn is door het uitvoeren van de vereiste onderzoeken overschreden; wij verwachten hiervan geen nadelige gevolgen.

4.E Wat is het risico?

Het bestemmingsplan omvat een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen met een verruiming van de mogelijkheden voor de gevestigde bedrijven en de te vestigen bedrijven. Er worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn met het bestemmingsplan dan ook in beginsel geen financiële risico's, zoals planschade, gemoed. Doordat het bestemmingsplan niet voor 1 juli 2013 is vastgesteld, kan tot de vaststelling geen leges voor bouwplannen worden geheven. Dit geldt alleen voor vergunningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat een initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van circa vier weken.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

Tegen de gewijzigde vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook staat beroep open voor degene geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en die hiervoor een gegronde reden heeft. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

Intern

Het voorliggende ontwerpplan is tot stand gekomen op basis van adviezen van en in overleg met de afdelingen Openbare Werken, Vergunningen & Handhaving en Ruimtelijke en Economisch Ontwikkeling. Alle betrokkenen kunnen zich vinden in dit bestemmingsplan.

Extern

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel, VROM-Inspectie en Waterschap Regge en Dinkel. Zij hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op grond van de afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Er is een zienswijze ingediend door Roosdom Tijhuis. Op 9 juli is de zienswijze mondeling toegelicht door de heer Jansen, waarbij de belangen van het bedrijf naar voren zijn gekomen. De zienswijze en de mondelinge toelichting hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. De Ontwikkelings Maatschappij Zenkeldamshoek wordt apart geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	: 33103
Onderdeel programmabegroting	: Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	: A. Roebert- ter Horst, afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	: 6 augustus 2013
Bijlagen	: 1. Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor
Ter inzage gelegde stukken	: 1. Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor 2. Ingediende zienswijze



Vergadering d.d.	: 24 september 2013
Agendapunt	: 7.8
Registratienummer	: 33103
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor"

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gehoord de commissie Fysiek;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor" met ingang van 11 april 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen;

dit bekend is gemaakt overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze naar voren is gebracht;

voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennotitie "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor", die als ingelast wordt beschouwd;

voor de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor";

bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO1735.GoxZenkeldamhk.dwg;

geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld, omdat het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld;

naar verwachting Gedeputeerde Staten van Overijssel geen bezwaar hebben tegen de gewijzigde vaststelling, omdat bij de wijzigingen geen provinciale belangen in het spel zijn of benadeeld worden en hen gevraagd kan worden te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan dan de in artikel 3.8 lid 4 genoemde termijn van 6 weken;

gelet op artikel 3.8 eerste lid onder e Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijze, zoals omschreven en afgewogen in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor", welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, ontvankelijk te verklaren maar deze niet over te nemen;
2. de ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven in het raadsvoorstel en "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor", over te nemen;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek Goor" (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GoxZenkeldamshk-VS10;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Overijssel te vragen om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 24 september 2013.

De raad van de gemeente Hof van Twente,
de griffier,

A.W. Averink

de voorzitter,

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM