

**Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan
“Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde)”**

Gemeente Hof van Twente

24 november 2011

Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde)”

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Reacties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- B. Inspraakreacties
- C. Ambtshalve aanpassingen

A. Reacties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde)" is op 6 januari 2011 in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende instanties. Van de volgende instanties is (in willekeurige volgorde) een reactie ingekomen:

- 1. VROM-Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)**
(per mail ingekomen op 14 februari 2011)
- 2. Waterschap Regge en Dinkel (Postbus 5006, 7600 GA Almelo)**
(gedateerd op 20 januari 2011, ingekomen op 21 januari 2011)

Hieronder treft u een weergave aan van de ontvangen reacties evenals de gemeentelijke reactie daarop.

- 1. VROM-Inspectie (Postbus 16191, 2500 BD Den Haag)**
(per mail ingekomen op 14 februari 2011)

Weergave reactie

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid.

Gemeentelijke reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 2. Waterschap Regge en Dinkel (Postbus 5006, 7600 GA Almelo)**
(gedateerd op 20 januari 2011, ingekomen op 21 januari 2011)

Weergave reactie

Het waterschap Regge en Dinkel heeft geen op- of aanmerkingen.

Gemeentelijke reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

B. Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde)" heeft met ingang van 6 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende inspraakreacties kenbaar gemaakt:

- 1. Bouwbedrijf Gebr. Ten Heggeler B.V., namens diverse bedrijven, Het Wegdam 21, 7496 CB Hengevelde**
(gedateerd op 1 februari 2011, ingekomen op 7 februari 2011)
- 2. De heer A.H.M. Tuinte, Het Wegdam 6, 7496 CA Hengevelde**
(mondeling ingediend op 7 januari 2011)
- 3. Damsté Advocaten en Notarissen, namens de heer G.B. Hartgerink e.a., Postbus 126, 7500 AC Enschede**
(gedateerd op 14 februari 2011, ingekomen op 15 februari 2011)

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is buiten de daarvoor gestelde termijn de volgende inspraakreactie kenbaar gemaakt:

- 4. Damsté Advocaten en Notarissen, aanvulling namens de heer G.B. Hartgerink e.a., Postbus 126, 7500 AC Enschede**
(gedateerd op 26 mei 2011, ingekomen op 26 mei 2011)

Hieronder treft u een weergave aan van de inhoudelijke opmerkingen evenals de gemeentelijke reactie daarop:

- 1. Bouwbedrijf Gebr. Ten Heggeler B.V. e.a., de heer M. Ten Heggeler, Het Wegdam 21, 7496 CB Hengevelde**
(gedateerd op 1 februari 2011, ingekomen op 7 februari 2011)

De reactie is mede ingediend namens:

- Tuinte Mobi-Home, de heer T. Tuinte, Het Wegdam 6, 7496 CA Hengevelde;
- Koebrugge Metaal Bewerking, de heer C. Koebrugge, Het Wegdam 19, 7496 CB Hengevelde.

Weergave inspraakreactie

Verzocht wordt de mogelijkheid tot het bouwen van een dienstwoning per kavel in stand te houden, overeenkomstig overeenstemming met de gemeente Ambt-Delden in het verleden bij aankoop van de bedrijfsgronden.

Gemeentelijke reactie

In 2004 is er gemeentelijk beleid vastgesteld inhoudende dat nieuwe bedrijfswoningen in beginsel niet zijn toegestaan. De gemeente heeft er in haar beleid voor gekozen een uitsterfconstructie toe te passen voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Dit beleid is ook doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Uitzondering is in het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt voor de oprichting van bedrijfswoningen in het gebied gelegen ten noorden van de Goorsestraat en ten westen van Het Wegdam. Op deze gronden was een bestemmingsplan geldig dat reeds in voorbereiding was bij vaststelling van het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe bedrijfswoningen. Tevens is er een uitzondering gemaakt omwille van de oprichting van een bedrijfswoning op het perceel Het

Wegdam 2. Vanwege het gestelde in de koopovereenkomst is de oprichting van een bedrijfswoning alsnog opgenomen voor het betreffende perceel. Deze situatie geldt voor meerdere kavels, waaronder de kavels van insprekers.

Gezien de reacties en de vergelijkbare situatie op het perceel Het Wegdam 2 is het wenselijk de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden voor bedrijfswoningen alsnog over te nemen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan alle percelen zijn aangeduid waarop bij recht een bedrijfswoning mag worden gebouwd als die nog niet op het perceel aanwezig is. Bij een volgende integrale herziening van het bestemmingsplan worden mogelijk alsnog de niet gerealiseerde bedrijfswoningen overeenkomstig het geldende beleid wegbestemd. Het aantal bedrijfswoningen dat op basis van het benoemde recht kunnen worden gebouwd zijn inpasbaar binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De inspraakreactie wordt overgenomen.

2. De heer A.H.M. Tuinte, Het Wegdam 6, 7496 CA Hengevelde
(mondeling ingediend op 7 januari 2011)

Weergave inspraakreactie

Verzocht wordt de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op de percelen Het Wegdam 6, 4A en het aanliggende perceel aan Het Assink/hoek Het Wegdam (nummer 22 of 24) in stand te houden. De heer Tuinte wil alle bestaande mogelijkheden voor gebruik en bouwen behouden. Hij heeft verder circa 4 jaar geleden een bouwvergunning gekregen voor oprichting van een kantoor op het adres Het Wegdam 22 of 24. Dit kantoor moet mogelijk blijven.

Gemeentelijke reactie

Voor wat betreft de planologische mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1. De mogelijkheid tot het bouwen van de bedrijfswoning hoek Het Assink/Het Wegdam was ook al in het voorontwerpbestemmingsplan als zodanig opgenomen.

Zowel in het geldende bestemmingsplan, als in het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde)", is ter plaatste van het perceel hoek Het Assink/Het Wegdam 'dienstverlening' toegestaan, waardoor de realisatie van een kantoor ter plaatse mogelijk blijft.

De inspraakreactie wordt deels overgenomen.

3. Damsté Advocaten en Notarissen, namens de heer G.B. Hartgerink e.a., Postbus 126, 7500 AC Enschede
(gedateerd op 14 februari 2011, ingekomen op 15 februari 2011)

Weergave inspraakreactie

Insprekers zijn van mening dat de huidige bestemming 'woningbouw' op het perceel Slotsweg 2a en de daarop aanwezige woning ook in het voorontwerp moet worden opgenomen. Door de woning en het perceel als bedrijfswoning te bestemmen is er het voorontwerp niet conserverend van aard. De verandering van de bestemming 'woningbouw' in 'bedrijf' heeft gevolg voor de waarde van het perceel.

De bestemmingen 'bedrijf' en 'groen' in het voorontwerp bieden de mogelijkheid om wegen en inritten naar omliggende bestemmingen te realiseren. Insprekers zijn van oordeel dat deze mogelijkheid te algemeen geformuleerd is. Insprekers vrezen dat de algemene mogelijkheid tot het aanleggen van wegen en uitritten tot gevolg zal hebben dat de

leefomgeving op den duur zal worden aangetast en dat de verkeersveiligheid in het geding komt.

De vrijstellingsbepalingen (tegenwoordig afwijkingsbepalingen) in het voorontwerp, zowel voor de bestemming 'Bedrijf' als de bestemming 'Wonen', bieden minder ruimte aan het college om vrijstelling van de bestemmingsplanvoorschriften te verlenen of af te wijken van de voorschriften van het plan. In deze beperking van bebouwingsmogelijkheden kunnen insprekers zich niet vinden.

Vrijwel het gehele plangebied in het voorontwerp heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. Door de dubbelbestemming worden eventuele ingrepen op de percelen beperkt door de eis dat een omgevingsvergunning nodig is. Deze wijziging beperkt de gebruiksmogelijkheden van de percelen.

Gemeentelijke reactie

Ter plaatse van het perceel Slotsweg 2a geldt het bestemmingsplan "Hengevelde Consolidatieplan" uit 1994. De woning Slotsweg 2 met omliggende gronden heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'woningbouw' met de nadere aanduiding 'dienstwoning'. De dienstwoning Slotsweg 2a is gekoppeld aan de bedrijfsbebouwing op het adres Slotsweg 7. De woning is dus ook in het geldende bestemmingsplan al bestemd als bedrijfswoning.

Er is sprake van een actualisering van het geldende bestemmingsplan met een andere (uniforme) manier van bestemmen conform het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. De bestemmingen zijn gekozen met oog op consolidatie en niet op ontwikkeling, maar wel met enige flexibiliteit. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van in- en uitritten en ontsluitingen mogelijk, ondergeschikt aan de bestemming. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Het uitrittenbeleid regelt de werkelijke aanleg van uitritten. De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn mede bestemd voor 'verkeer en verblijf'. In de systematiek van de actualisering van de bestemmingsplannen is er voor gekozen verblijfsgebieden (en dus ook ontsluitende wegen van en naar bedrijven) onder te brengen binnen één bestemming. Wegen die niet alleen een ontsluitende functie hebben van en naar bedrijven, zoals bijvoorbeeld de Slotsweg, hebben een aparte verkeersbestemming gekregen.

De afwijkingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan dienen niet op zich beschouwd te worden maar in relatie tot de directe (bouw)mogelijkheden binnen de bestemming. De gemeente heeft er voor gekozen geen afwijkingsregels van de bouwregels op te nemen voor het verhogen van bouwhoogtes, percentages en dergelijke. Deze ruimte zit al in de wijze van bestemmen zelf. Ingrepen worden niet beperkt maar gereguleerd.

Op 1 januari 2010 is het gemeentelijke archeologiebeleid in werking getreden. Dit beleid dient vertaald te worden in de actualisering van de bestemmingsplannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gevolg van de uitvoering van het beleid. Een omgevingsvergunning ter plaatse van het perceel van cliënt is nodig wanneer er sprake is van werken en werkzaamheden die een oppervlakte betreffen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, normaal onderhoud uitgesloten. Bij normaal gebruik van het perceel is geen omgevingsvergunning noodzakelijk, waardoor de gebruiksmogelijkheden van het perceel dan ook niet worden beperkt.

De inspraakreactie wordt niet overgenomen.

**4. Damsté Advocaten en Notarissen, aanvulling namens de heer G.B. Hartgerink e.a.,
Postbus 126, 7500 AC Enschede**
(gedateerd op 26 mei 2011, ingekomen op 26 mei 2011)

De inspraakreactie is buiten daarvoor gestelde termijn kenbaar gemaakt, maar wordt wel meegenomen.

Weergave inspraakreactie

De woning Slotsweg 9 is ten onrechte in het voorontwerp als 'bedrijfswooning' aangemerkt. Het pand is in 1954 als burgerwooning gebouwd en altijd als zodanig bewoond geweest.

Gemeentelijke reactie

De woning Slotsweg 9 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. De woning is daar feitelijk wegbestemd als woning. Omdat de woning wel aanwezig is en wordt bewoond dient deze positief bestemd te worden in het actualiseringsplan. De keuze voor een bedrijfswooning is de meest logische voor de woning Slotsweg 9, gezien het eigendom van Hartgerink en de ligging direct naast het bedrijf. Daarnaast zou de keuze voor een burgerwooning het functioneren van de omliggende bedrijven onnodig kunnen beperken, waaronder ook het eigen bedrijf.

De inspraakreactie wordt niet overgenomen.

C. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd.

Toelichting

- A.** In paragraaf 3.3 'Gemeentelijk beleid' zijn de teksten voor zover aan de orde en relevant aangepast op de gemeentelijke standaardteksten. De meest betekenisvolle aanpassingen zijn:
 - 1. het verband tussen dit bestemmingsplan en de Strategische visie "Hof van Twente, zicht op 2030" is verwoord. Het bestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde beleid in de Strategische visie;
 - 2. de weergave van de relevante beleidskaders van het 'Bedrijvigheidsplan' is vervangen door die van de in februari 2011 vastgestelde 'Bedrijventerreinvisie 2011- 2021'. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het vastgestelde beleid in de bedrijventerreinvisie;
 - 3. het gemeentelijk geluidbeleid is verwoord zoals dat op 22 maart 2011 is vastgesteld.
- B.** In paragraaf 4.1 onder het kopje 'geluid' is het bestemmingsplan getoetst aan het recent vastgestelde gemeentelijk geluidbeleid. Uit de toetsing blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid.
- C.** De tekst van paragraaf 4.4 is zodanig aangepast dat bestaande bedrijfstypen ook zijn toegelaten na verhuizing.
- D.** De tekst van Hoofdstuk 5 'Juridische vormgeving' is zodanig aangepast dat alle in de regels gebruikte functieaanduidingen onder de bijbehorende bestemming(en) te worden toegelicht. Ontbrekende functieaanduidingen zijn alsnog opgenomen.
- E.** De tekst van Hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' is aangepast aan de laatste stand van zaken van de bestemmingsplanprocedure (afgeronde voorontwerp-fase). Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar de onderhavige "Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan 't Wegdam e.o."

Regels

- A.** Het recent aangepaste gemeentelijk Handboek standaard digitale bestemmingsplannen is verwerkt in dit bestemmingsplan en is uitgangspunt voor de inhoud van nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Het Handboek heeft enkele ondergeschikte (met name tekstuele) aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp tot gevolg. De opvallende en meest betekenisvolle opmerkingen zijn in deze inspraaknotitie genoemd.
- B.** Artikel 1 'Begrippen'
De begrippen 'bedrijf', 'dienstverlening en dienstverlenend bedrijf', 'kringloopbedrijf', 'openbare ruimte' en 'woonoppervlak' zijn toegevoegd.
- C.** Artikel 2 'Wijze van meten'
Aan de laatste alinea is de paragraaf nummering en titel '2.9 Ondergeschikte bouwdelen' toegevoegd.
- D.** Artikel 3 'Bedrijf'
 - 1. De gebruiken die specifiek staan aangeduid binnen de bestemming, en worden benoemd in lid 1, zijn *mede* toegestaan naast de 'hoofdbestemming'. Lid 1 is overeenkomstig aangepast;

2. Lid 1 sub h is zodanig verduidelijkt dat de gronden binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – uitsluitend wonen toegestaan' zijn bedoeld ten behoeve van het wonen in specifiek een bedrijfswoning en dat er ter plaatse van de aanduiding geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
3. In lid 1 punt 2 is toegevoegd dat 'nieuwe' detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan zodat reeds aanwezige detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan;
4. Lid 1 punt 4 met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook is opgenomen in artikel 15 'Overige regels' (zie punt J.);
5. In lid 5 is, conform het Handboek, toegevoegd dat onder strijdig gebruik in ieder geval het gebruik voor detailhandel wordt verstaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

E. Artikel 5 'Bedrijventerrein'

1. De gebuiken die specifiek staan aangeduid binnen de bestemming, en worden benoemd in lid 1, zijn *mede* toegestaan naast de 'hoofdbestemming'. Lid 1 is overeenkomstig aangepast;
2. Aan lid 1 sub c is toegevoegd dat deze regeling 'nieuwe' bedrijfswoningen betreft. In beginsel zijn nieuwe bedrijfswoningen niet opgenomen in het bestemmingsplan, met een aantal uitzonderingen. Deze nieuw toegestane bedrijfswoningen (op basis van oude rechten) hebben een specifieke aanduiding;
3. Lid 1 punt 4 met betrekking tot parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte, is verwijderd omdat dit ook is opgenomen in artikel 15 'Overige regels' (zie punt J.);
4. Aan lid 2 sub a is toegevoegd is dat het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel geldt;
5. Lid 2 sub a3 is verwijderd omdat bedrijfswoningen op de perceelgrens mogen worden gebouwd;
6. In lid 2 sub a onder 5 is toegevoegd dat het hier nieuwe bedrijfswoningen betreft
7. In lid 2 sub a onder 5, 2^e en 3^e bullet is het begrip 'kavel' vervangen door 'bouwperceel' overeenkomstig het begripsgebruik in het Handboek;
8. In lid 5 is, conform het Handboek, toegevoegd dat onder strijdig gebruik in ieder geval het gebruik voor detailhandel wordt verstaan, met uitzondering van productiegebonden en bestaande detailhandel.

F. Artikel 6 'Groen'

Lid 3 is toegevoegd conform het Handboek. Het artikellid maakt het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de voorgeschreven maximale hoogte van 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum hoogte van 6 m.

G. Artikel 7 'Groen – Groene ruimte'

Lid 3 is toegevoegd conform het Handboek. Het artikellid maakt het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de voorgeschreven maximale hoogte van 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum hoogte van 6 m.

H. Artikel 10 'Wonen'

1. In lid 2 sub a onderdeel 3, 1^{ste} bullet is, conform het Handboek, de bestaande tekst verwijderd en vervangen door 'de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan op het achtererf is toegestaan';
2. In lid 2 sub a onderdeel 3 is, conform het Handboek, een regeling voor bebouwing op het achtererf toegevoegd. Dit houdt in dat het ter plaatse aangeduide maximum bebouwingspercentage in acht moet worden genomen met een maximum bebouwd oppervlak van het achtererf van 150 m²;
3. In lid 2 sub a onderdeel 3 is de erkerregeling aangepast conform het nieuwe Handboek. Dit houdt in dat de bouwdiepte van de erker maximaal 25% van de breedte van de erker mag bedragen in plaats van de in het voorontwerp opgenomen

maximale diepte van 1,5 m. Daarnaast is de bepaling verwijderd dat een erker een oppervlakte van maximaal 6 m² mag hebben.

I. Artikel 14 'Algemene gebruiksregels'

Dit artikel is conform het nieuwe Handboek toegevoegd waardoor een hernummering heeft plaatsgevonden van de daarop volgende artikelen. Het artikel bevat de algemene regeling dat het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen is expliciet benoemd als strijdig gebruik. Voorheen was deze bepaling als specifieke gebruiksregel bij enkele bestemmingen opgenomen.

J. Artikel 15 'Overige regels'

Dit artikel is conform het nieuwe Handboek toegevoegd waardoor een hernummering heeft plaatsgevonden van de daarop volgende artikelen. In dit artikel staan algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, laden en lossen waardoor de aparte bepalingen hieromtrent onder de individuele bestemmingen kunnen vervallen. Conform het nieuwe Handboek is de maximale breedte van parkeerruimte (niet zijnde parkeerruimte gereserveerd voor een gehandicapte) gewijzigd van 3 m naar 3,25 m.

Verbeelding

- A.** De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' (sb – mf) op de verbeelding en in de legenda zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.
- B.** De grens van het bouwvlak is aangepast ter plaatse van het perceel Het Wegdam 3 zodat aangesloten wordt op het bestemmingsplan "Het Wegdam 3" zoals dat in procedure is gebracht.
- C.** De goothoogten voor bedrijfsbebouwing binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn verwijderd omdat dit beter aansluit op de reeds aanwezige situatie en de (vrijstellings)regeling in de geldende bestemmingsplannen. Ter plaatse geldt alleen nog een bouwhoogte van 10 meter.