



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor'

Gemeente Hof van Twente.

CONCEPT

(30 oktober 2018)

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor'.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen

CONCEPT

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goor' heeft met ingang van 14 juni 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Zienswijze 1

(gedateerd op 29 juni 2018, ingekomen op 3 juli 2018, nummer 0694271)

2. Zienswijze 2

(gedateerd op 9 juli 2018, ingekomen op 11 juli 2018, nummer 0695074)

3. Zienswijze 3

(niet gedateerd, ingekomen op 17 juli 2018, nummer 0696031)

4. Zienswijze 4

(gedateerd op 20 juli 2018, ingekomen op 23 juli 2018, nummer 0696701)

5. Zienswijze 5

(gedateerd op 23 juli 2018, ingekomen op 23 juli 2018, nummer 0696724)

6. Zienswijze 6

(gedateerd op 20 juli 2018, ingekomen op 24 juli 2018, nummer 0696867)

7. Zienswijze 7

(gedateerd op 24 juli 2018, ingekomen op 24 juli 2018, nummer 0697007)

8. Zienswijze 8

(gedateerd op 25 juli 2018, ingekomen op 26 juli 2018, nummer 0697130)

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

1. Zienswijze 1

Reclamant schrijft dat het perceel aan de Schoolstraat 68 in Goor al sinds 1985 in gebruik is voor woondoeleinden. De raad wordt verzocht om de bestemming om te zetten in 'wonen'.

Gemeentelijke reactie

De omgeving van de Schoolstraat 68 bestaat nagenoeg volledig uit woonpercelen. Uit de zienswijze blijkt dat het perceel zelf feitelijk ook in gebruik is voor woondoeleinden. Er zijn geen belemmeringen om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Woongebied'.

De zienswijze wordt overgenomen.

De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in 'Woongebied'.

2. Zienswijze 2

De huidige bestemming van het voormalige kerkgebouw aan de Wheeme 2 is maatschappelijk. De vereniging de Groote Sociëteit is momenteel enige gebruiker/huurder van de benedenverdieping. De bovenverdieping werd eerder verhuurd ten behoeve van jongerenwerk, maar staat sinds verhuizing daarvan al enkele jaren leeg.

Reclamant verzoekt om qua gebruiksmogelijkheden dienstverlening/kantoor en woning/appartement toegevoegd te hebben. Deze gebruiksmogelijkheden bieden meer kansen voor verhuur, waardoor er budget beschikbaar komt voor groot onderhoud. Hierdoor kan het historische pand behouden blijven.

Gemeentelijke reactie

De voormalige Gereformeerde kerk aan de Wheeme 2 is in 1933 in gebruik genomen. In de jaren '70 van de vorige eeuw heeft het pand haar kerkelijke functie verloren. Het pand heeft geen monumentale status. Er is wel sprake van cultuurhistorische waarden. Het pand maakt deel uit van de geschiedenis van de gereformeerde kerk in Goor en dateert uit de jaren '30. De bestemming 'Maatschappelijk' staat al een ruim gebruik toe (educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening). Om het behoud van het gebouw te bevorderen is het mogelijk ook dienstverlening toe te staan, zodat het pand ook commercieel gebruikt kan worden ten behoeve van een dienstverlenend bedrijf. Het toevoegen van een woning op de verdieping is bespreekbaar, mits de woning een kwalitatieve toevoeging van het bestaande aanbod is. Dit moet worden aangetoond met een bouwtekening waaruit blijkt dat het gebouw ook bouwtechnisch kan worden aangepast voor woondoeleinden én een onderbouwing dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met het oog op de activiteiten van de Groote Sociëteit en het aangrenzende parkeerterrein. Een eventuele woning op de verdieping kan dan worden vergund met artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, kruimellijst).

De zienswijze wordt deels overgenomen.

De mogelijkheid tot dienstverlening wordt met een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Het verzoek tot een woning wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar kan als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met toepassing van de kruimellijst worden vergund.

3. Zienswijze 3

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van het terrein van de rijvereniging en ponyclub te wijzigen. Het betreft het oefenterrein aan de Lintelerweg 3b in Goor. Op dit moment is het bouwvlak midden op het oefenterrein gesitueerd. Als de vereniging in de toekomst ooit bouwplannen heeft, dan zou na een eventuele bouw het terrein niet meer geschikt zijn om concoursen te houden. Reclamant ziet graag het bouwvlak verplaatst naar een plek aan de zuidzijde van het terrein. Op deze plek staan nu nog zeecontainers die men in de toekomst wil laten verwijderen. De gevraagde plek is beter geschikt om een bouwwerk te plaatsen.

Gemeentelijke reactie

Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4.344 m². Daarin is een bebouwingspercentage van maximaal 5% opgenomen. Dit betekent dat er in het geldende bestemmingsplan een oppervlakte van 217 m² aan bebouwing is toegestaan. Op de gevraagde locatie staan op dit moment al paardenboxen. Het gevraagde bouwvlak ligt verder van gevoelige functies (zoals woningen) dan het bestaande bouwvlak en sluit aan bij de bestaande paardenboxen. Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het bouwvlak kan worden verplaatst met een gelijkblijvende oppervlakte aan toegestane bebouwing.

De zienswijze wordt overgenomen.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt qua situering gewijzigd.

4. Zienswijze 4

Netbeheerder Tennet verzoekt om onder artikel 28.2 onder c.1. een uitzondering op te nemen voor hoogspanningsmasten tot 56 meter. Daarnaast wordt verzocht om onder 28.4 onder a1 de tekst te wijzigen in 'het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplanting of bomen'.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze van Tennet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt overgenomen.

Aan artikel 28.2 onder c.1 wordt toegevoegd "*Uitzondering hierop zijn hoogspanningsmasten, deze mogen 56 meter bedragen*". In artikel 28.4 onder a.1 wordt de tekst gewijzigd in "*het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting of bomen*".

5. Zienswijze 5

Aan de achterzijde van de Diepenheimseweg 26 in Goor wordt in het ontwerpbestemmingsplan een stuk agrarische grond bestemd als woongebied. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om daar bijgebouwen te bouwen. Dit gaat ten koste van de vrijheid, het woongenot en het uitzicht van reclamant over de achtergelegen landerijen. De raad wordt verzocht om de gronden de agrarische bestemming te laten behouden.

Gemeentelijke reactie

Het betreffende perceel grond maakte eerder deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'. Daarin was de bestemming 'Agrarisch met waarden' aan het perceel toegekend. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Feitelijk zijn de gronden echter al geruime tijd (zeker vanaf 2003) in gebruik als tuin/achtererf bij de woning aan de Diepenheimseweg 24b. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat het perceel weer agrarisch gebruik zal gaan worden. De bestemming 'Woongebied' doet het meest recht aan het gebruik. Om de woonkwaliteit van reclamant te borgen wordt het bouwvlak aangepast en terug gelegd op de kadastrale perceelgrens van reclamant.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

De betreffende gronden houden de bestemming 'Woongebied' maar het bouwvlak aan de achterzijde van de Diepenheimseweg 26 in Goor wordt aangepast en terug gelegd op de kadastrale grens.

6. Zienswijze 6

Reclamant is voornemens op twee stukken grond naast respectievelijk achter de Deldensestraat 11 in Goor twee woningen te (laten) bouwen. Deze woningen zullen passen in het bebouwingsbeeld van de Deldensestraat enerzijds en aansluiten op dat van de Borghoekseweg/Van Coeverdenstraat anderzijds, aldus reclamant. In het huidige ontwerpbestemmingsplan zijn deze gebieden reeds aangewezen als respectievelijk "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2". Het college kan dus al de bestemming wijzigen naar "Woongebied -1". Reclamant verzoekt de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat er geen wijzigingsplanprocedure nodig is.

Gemeentelijke reactie

De betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn ooit naar aanleiding van een inspraakreactie

opgenomen in het bestemmingsplan 'Integrale herziening Kloosterlaan 2004'. Bij het opnemen van deze mogelijkheden is destijds al aangegeven dat aan weerszijden van deze locaties percelen in gebruik zijn voor bedrijven. Destijds is ook aangegeven dat de gevraagde woningbouwkwavels binnen de indicatieve hindercontouren van deze bedrijven lagen waardoor deze niet direct gerealiseerd kunnen worden. Een nieuwe woningbouwontwikkeling mag immers geen belemmeringen opleveren voor nabijgelegen (bedrijfs-)percelen. Dat is nog altijd het geval. Aan de Borghoeksweg 36 en Deldensestraat 29-31 in Goor is een aannemersbedrijf gevestigd. Dat perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak. Binnen die bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan en op deze locatie ook een bouwbedrijf. Aan de Deldensestraat 7 in Goor is eveneens de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Daarbinnen zijn eveneens bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan en op deze locatie ook een auto/garagebedrijf.

Voor de percelen van reclamant kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' omdat in de directe omgeving diverse bedrijven aanwezig zijn. Hierdoor kan qua milieuzonering een stap terug worden gedaan. Voor bedrijven in de categorieën 2 geldt een minimale richtafstand van 10 meter tussen gevoelige functies als woningen en dergelijke bedrijven. Voor een bouwbedrijf en voor een auto/garagebedrijf geldt een milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 30 meter tussen gevoelige functies als woningen en dergelijke bedrijven. De percelen van reclamant grenzen direct aan de bedrijfspercelen en liggen daarmee op kortere afstand dan bestaande woningen in de omgeving. Dit betekent dat de gevraagde woningen tot belemmeringen voor de betreffende bedrijven kunnen leiden. Aan het verzoek kan geen medewerking worden verleend.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

7. Zienswijze 7

Reclamant geeft aan dat het pand aan de Kerkstraat 66 in Goor uitermate geschikt is voor een detailhandelsbedrijf. Het is een beperking voor de toekomst wanneer de detailhandelsbestemming verdwijnt. De raad wordt verzocht om de detailhandelsbestemming in stand te laten.

Gemeentelijke reactie

In het pand aan de Kerkstraat 66 is al geruime tijd (meer dan 10 jaar) geen winkel meer aanwezig. Het pand heeft recentelijk enige tijd te koop gestaan. Betwijfeld wordt of de behoefte aan detailhandel op deze locatie aanwezig is, nu hier al zo lang geen gebruik van wordt gemaakt. Nu er al lange tijd geen sprake is van een winkelfunctie en de locatie ruim buiten het kernwinkelgebied ligt past het niet in het beleid uit de structuurvisie 'Masterplan centrum Goor' om hier nog feitelijk nieuwe winkelontwikkelingen toe te staan. De bestemming is daarom gewijzigd naar 'Woongebied'. Naar aanleiding van een gesprek met de eigenaar tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is ook de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen, zodat er eventueel wel een dienstverlenend bedrijf bij de woning begonnen kan worden.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

8. Zienswijze 8

Reclamant is al jaren bezig om in de hoek Wheeme, Kerkstraat, Laarstraat een Lidl-supermarkt te realiseren. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan laat dit - merkwaardigwijs - niet toe.

Op 21 juni 2016 heeft Lidl een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van een winkelpand met aanverwante functies en hiertoe onder andere bomen kappen en gebouwen slopen op het adres Kerkstraat in Goor, kadastraal bekend gemeente Goor, sectie C, nummer 5823. Zowel de bezwaarschriftencommissie, als de Voorzieningenrechter concludeerden dat het college ten onrechte de gevraagde vergunning in strijd met artikel 8 lid 3 Reparatieregeling I heeft geweigerd. Desalniettemin heeft het college in bezwaar het besluit waarmee zij de vergunning geweigerd heeft in stand gelaten. In het hiertegen ingediende beroep heeft de rechtbank in de uitspraak van 17 april 2018 wederom gesteld dat het college ten onrechte geoordeeld heeft dat de aanvraag in strijd zou zijn met artikel 8 lid 3 Reparatieregeling I. In rechtsoverweging 2.9 oordeelt de rechtbank:

"Het vorenstaande leidt de rechtbank tot de slotsom dat niet is gebleken van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo en dat dient te worden geoordeeld dat verweerder de door eiseres gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan haar dient te verlenen."

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft het college besloten Lidl op 28 mei jl. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In het ontwerp bestemmingsplan "Goor" zijn aan de gronden tussen de Wheeme, Kerkstraat en Laarstraat de bestemmingen 'dienstverlening', 'detailhandel' en 'woongebied' toegekend. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat anders dan in het huidige bestemmingsplan de detailhandelsmogelijkheden zeer beperkt zijn en een supermarkt ter plaatse niet meer is toegestaan.

In de toelichting op het bestemmingsplan is niet uiteengezet waarom er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen is de bestaande detailhandelsmogelijkheden op deze gronden drastisch te beperken. Hieruit blijkt derhalve geenszins dat de ruime detailhandelsmogelijkheden op de gronden tussen De Wheeme, Kerkstraat en Laarstraat geschrapt hadden moeten worden, indachtig het gegeven dat het vigerende bestemmingsplan een supermarkt ter plaatse toestaat en reeds een omgevingsvergunning verleend is voor de realisatie van een supermarkt ter plaatse. Het is immers vaste jurisprudentie dat in het geval een omgevingsvergunning is verleend waarmee een gebouw en/of gebruik gerealiseerd kan worden dat een zwaarwegend belang is dat betrokken moet worden bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. Ook in het voorliggende geval moet uw raad de afweging maken of er vanuit een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning niet in het bestemmingsplan op te nemen. In het kader van deze afweging wijst reclamant op de volgende punten:

1. Gelet op de eerdere adviezen en oordelen is het nagenoeg zeker dat de inmiddels verleende vergunning in stand zal blijven. Dit betekent dat de supermarkt gerealiseerd kan en ook zal worden. Het niet opnemen van de verleende vergunning in het bestemmingsplan ligt dan allerm minst voor de hand.
2. In het geval (namelijk) in het bestemmingsplan een bestemming wordt opgenomen moet aannemelijk zijn dat binnen een planperiode van 10 jaar die bestemming gerealiseerd zal worden. Anders is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit vaste jurisprudentie. Nu reclamant ter plaatse een supermarkt wenst te realiseren en dit ook mag gelet op de verleende vergunning is dit geenszins aannemelijk. Alleen indien de gemeente over zou gaan tot onteigening, zou dit anders zijn. Uit niets blijkt echter dat de gemeente voornemens is dit te doen.
3. Ook uit de structuurvisie, die inmiddels al weer ruim 5 jaar oud is, volgt niet noodzakelijkerwijs dat de betreffende detailhandelsbestemming op de gronden tussen

de Wheeme, Kerkstraat en Laarstraat zo drastisch beperkt had moeten worden. De structuurvisie spreekt immers over het niet toelaten van nieuwe winkelontwikkelingen. Het vigerende bestemmingsplan liet echter deze winkelontwikkeling al toe. In die zin is het geen nieuwe planologische winkelontwikkeling. Bovendien blijkt uit niets dat de beoogde ontwikkeling van het centrum door een supermarkt tussen de Wheeme, Kerkstraat en Laarstraat zou worden belemmerd. Cliënten zijn overigens van mening dat deze locatie dicht genoeg tegen het in de structuurvisie genoemde kernwinkelgebied aan ligt om combinatie bezoek mogelijk te maken en ver genoeg er vanaf ligt om ongewenst extra autoverkeer in het kernwinkelgebied te voorkomen. In die zin past naar de mening van cliënten een supermarkt op deze locatie bij het streven om het centrum te versterken. Een supermarkt op deze locatie past ook goed met een in veel kernen van gelijke omvang toegepast halter of polen model!

4. Tot slot zou het schrappen van de huidige detailhandelsmogelijkheden op de betreffende gronden leiden tot een forse planschadeclaim, die vermoedelijk in de miljoenen zal lopen en die cliënten ook zeker in zullen dienen. Dit plaatst vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is dan ook niet met de vereiste zorgvuldigheid opgesteld, in strijd met het motiveringsbeginsel en bovendien niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt de raad dan ook het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en wel zo dat de reeds vergunde supermarkt in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Reclamant stelt dat op 28 mei 2018 voor de betrokken percelen een omgevingsvergunning is verleend. Tegen deze vergunning is door derden beroep ingediend bij de Raad van State. Het college heeft beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank waarin werd opgedragen alsnog vergunning te verlenen. Een zitting is nog niet gepland en dus wordt op korte termijn geen uitspraak verwacht. Daarom wordt voorgesteld om de betreffende gronden bij vaststelling van het bestemmingsplan buiten het plangebied te laten, zodat er niet vooruit wordt gelopen op de uitspraak van de Raad van State.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen, maar leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betreffende gronden worden buiten het plangebied gelaten.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Regels

- A.** Artikel 1 (Begrippen): aan dit artikel wordt het begrip 'kringloopwinkel' toegevoegd met als definitie: 'winkel waarin tweedehands (gebruikte) goederen verzameld en weer verkocht worden.
- B.** Artikel 14.1 (Horeca) onder c: 'wonen' wijzigen in 'het bestaande aantal woningen'.
- C.** Aan artikel 16 (Maatschappelijk) wordt toegevoegd "een dienstverlenend bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'".
- D.** Aan artikel 39 (Overige regels) wordt aan zowel lid a als lid c toegevoegd "Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's". Aan lid d wordt toegevoegd "voor zover op andere redelijke wijze in een veilige en afdoende bereikbare ruimte wordt voorzien".

Verbeelding

- A.** Conform het bestemmingsplan 'De Whee, herziening Scherpenzeelseweg ong.' wordt op die locatie aan de bestemming 'Maatschappelijk' de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd.
- B.** Aan de Lindelaan wordt aan de bestaande achtertuinen van enkele woningen de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Woongebied', zodat dit aansluit bij de feitelijke situatie.
- C.** Aan de Berkenstraat wordt de maatvoeringsstrook voor hoofgebouwen over de bestaande woningen gelegd, omdat de strook uit het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de feitelijke situatie.
- D.** Aan de Dr. Scheapmanstaat 53 wordt voor een kadastraal perceel dat hoort bij de woning de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Woongebied'.
- E.** De bestaande woonpercelen aan de Dr. Scheapmanstaat 12 tot en met 16 worden voorzien van een bouwvlak met bebouwingsmogelijkheden omdat hieraan per abuis geen bouwvlak was toegekend.
- F.** Een bouwvlak aan de Meidoornstraat zal worden ingericht als groen met een parkeerplaats en kan daarom worden bestemd als 'Groen'.
- G.** Op een bouwkaavel aan de Molenstraat (ong.) wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot de perceelsgrens' opgenomen, omdat het om een smalle kavel gaat.
- H.** Aan de Laarstraat 49 wordt de maatvoering strook voor hoofgebouwen 15 meter diep gemaakt.
- I.** Aan de Iependijk 56 wordt de bestemming 'Woongebied -1' gewijzigd in 'Woongebied' omdat het een bestaande woning is.

- J.** Aan de Scherpenzeelsweg 8 wordt een kadastraal perceel dat bij het woonperceel hoort voorzien van de bestemming 'Woongebied'.
- K.** Bij de Kerkstraat 35 wordt de bouwaanduiding 'gestapeld uitgesloten' gewijzigd in 'gestapeld' omdat hier een appartementencomplex aanwezig is.
- L.** Voor de Van Coeverdenstraat 29 wordt conform de geldende bestemming weer de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
- M.** Aan de Diepenheimseweg (ong. tussen 26 en 28) wordt binnenkort een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd. Deze gronden worden daarom buiten het bestemmingsplan 'Goor' gelaten.

CONCEPT