

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
De Marke III, fase 3, Hengevelde



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 18 december 2023, ingekomen op 18 december 2023, zaaknummer 612775

Zienswijze 2

gedateerd op 18 december 2023, ingekomen op 18 december 2023, zaaknummer 613236

Zienswijze 3

gedateerd op 8 januari 2024, ingekomen op 10 januari 2024, zaaknummer 620565

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Weergave zienswijze

1. Reclamanten vinden het als direct omwonenden lastig om de impact van de voorgestelde wijziging op perceel Bomhof 47 op hun persoonlijke leefomgeving in te schatten. Reclamanten missen essentiële informatie en voelen zich onvoldoende betrokken bij een proces dat een directe invloed heeft op hun leven.
2. Reclamanten verzoeken om een volledige uitleg van de geplande wijzigingen, inclusief de uitbreiding van het bouwvlak en toegestane bijgebouwen en in- en uitritten op het adres Bomhof 47.
3. Reclamanten verzoeken om gedetailleerde informatie over het nieuw ingetekende zonneveld, inclusief de locatie, omvang, maximale hoogte en functie.
4. Reclamanten verzoeken om de redenen voor deze bestemmingsplanwijziging en de beoogde voordelen voor de gemeenschap.
5. Reclamanten verzoeken om een analyse van de verwachte impact op de lokale omgeving, zowel ecologisch als sociaal.
6. Reclamanten vragen hoe zij als direct betrokkenen kunnen deelnemen aan het vervolgproces.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente en reclamant. In het gesprek is het plan toegelicht.

Ad. 2.

Het bestemmingsvlak 'Woongebied – 1' bij het perceel aan de Bomhof 47 is ten opzichte van het bestemmingsplan 'De Marke III, fase 2, Hengevelde' vergroot. Ten tijde van de planvorming van de betreffende kavel is het verzoek ingediend of het mogelijk is het bestemmingsvlak te verruimen om in de toekomst op de beoogde plek een bijgebouw te realiseren. Binnen de geldende bestemming 'Groen' kan namelijk geen bijgebouw vergund worden. Het gaat om een locatie op het achtererfgebied van de woning én maakt deel uit van de bebouwde kom van Hengevelde. Een bijgebouw op de betreffende plek past in de stedenbouwkundige structuur (woonwijk) en doet geen afbreuk aan de belangen van omwonenden. Het gaat immers om een bijgebouw ten dienste van de woning zoals overal in de wijk voorkomt. Deze zal ook aan dezelfde regels moeten voldoen zoals die in de rest van de wijk de Marke III binnen de bestemming 'Woongebied – 1' gelden. Bijgebouwen mogen een maximale goothoogte van 3 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Ad. 3 t/m 5.

De zonnepanelen hebben in veldopstelling een maximale oppervlakte van 138 m² groot. De zonnepanelen zijn gesitueerd aan de Fluttert. De zonnepanelen mogen niet hoger worden dan 50 centimeter.

Door de lage bouwhoogte en groene inpassing van de zonnepanelen is er geen ecologische en sociale impact op de lokale omgeving. Voor omwonenden is bij de uitbreiding van de woonbestemming en het aanleggen van de zonnepanelen geen sprake van een onevenredige nadelige impact op het woon- en leefklimaat. De percelen bevinden zich in woongebied in de bebouwde kern. Het bouwen van bijgebouwen en erfafscheidingen, het aanleggen van zonnepanelen, en het aanleggen van verhardingen is inherent aan wonen in de kern. Tevens is door de uitbreiding van de woonbestemming en de aanleg van de zonnepanelen de verkeersveiligheid niet in het geding.

De reden van de bestemmingsplanherziening is hierboven benoemd in ad. 2.

Ad. 6.

Deze zienswijzebeantwoording is het vervolg op de ingediende zienswijze van reclamant, en het gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen reclamant en een medewerker van de gemeente. Het

vervolgproces is dat de gemeenteraad het aangepaste bestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' gaat vaststellen, inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en zienswijzenbeantwoording. Reclamant ontvangt een brief wanneer de stukken in de gemeenteraad worden besproken en ná besluitvorming over het vervolg.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is het erfinrichtingsplan gevoegd, om een goede landschappelijke inpassing van de zonnepanelen op het adres Bomhof 47 te borgen.
- Aan artikel 3 is artikel 3.4.1 toegevoegd, waarin wij een voorwaardelijke verplichting hebben opgenomen voor het, binnen 12 maanden na inwerking treden van het bestemmingsplan, uitvoering geven aan de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen erfinrichtingsplan.
- Aan artikel 3.2.2 is toegevoegd dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – veldopstelling zonnepanelen' maximaal 0,50 meter mag bedragen. De zonnepanelen mogen op deze manier maximaal 50 centimeter hoog worden.

Zienswijze 2

Naast onderstaande zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, heeft reclamant ook een pro forma zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'De Marke III – Hengevelde' ingediend. Hier is echter nooit een aanvulling opgekomen, enkel een zienswijze over het bestemmingsplan. De pro forma zienswijze op het beeldkwaliteitsplan is dus niet voorzien van gronden en wij hebben onderstaande zienswijzenbeantwoording geschreven voor zowel de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Weergave zienswijze

1. Reclamanten geven aan te betreuren dat zij niet zijn meegenomen in het traject om het bouwvlak van het perceel Bomhof 47 aanzienlijk te wijzigen ten opzichte van de vorige plannen. Hierdoor is het voor reclamanten als direct belanghebbenden moeilijk om de volledige impact van de voorgestelde wijzigingen op hun woonsituatie en leefomgeving te overzien.
2. Reclamanten worden graag ingelicht over de beweegredenen om het bouwvlak op perceel Bomhof 47 te wijzigen.
3. Reclamanten worden graag ingelicht wat het voorgenomen plan is om hier te gaan bouwen, en welk doel een eventueel gebouw gaat krijgen (te denken aan een berging, werkplaats, kantoor, bed & breakfast of iets dergelijks).
4. Reclamanten zijn van mening dat zij onvoldoende gekend zijn in de wijziging en er hun ook geen mogelijkheid geboden is voor participatie en inspraak in het besluitvormingsproces als omwonenden en belanghebbenden. Reclamanten zien graag meer transparantie en betrokkenheid in de planvorming.
5. Reclamant verzoekt om op basis van bovengenoemde punten de bestemmingsplanherziening te heroverwegen en reclamanten als belanghebbenden te voorzien van bovengenoemde informatie om een weloverwogen standpunt in te kunnen nemen.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente en reclamant. In het gesprek is het plan toegelicht. De impact van de voorgestelde wijzigingen is gering. Er treedt geen grote impact op de lokale omgeving, zowel ecologisch als sociaal, op. De percelen bevinden zich in

woongebied in de bebouwde kern. Het bouwen van bijgebouwen en erfafscheidingen, en het aanleggen van verhardingen is inherent aan woongebied in de kern.

Ad. 2 en 3.

Het bestemmingsvlak 'Woongebied – 1' bij het perceel aan de Bomhof 47 is ten opzichte van het bestemmingsplan 'De Marke III, fase 2, Hengevelde' vergroot. Ten tijde van de planvorming van de betreffende kavel is het verzoek ingediend of het mogelijk is het bestemmingsvlak te verruimen om in de toekomst op de beoogde plek een bijgebouw te realiseren. Binnen de geldende bestemming 'Groen' kan namelijk geen bijgebouw vergund worden. Het gaat om een locatie op het achtererfgebied van de woning én maakt deel uit van de bebouwde kom van Hengevelde. Een bijgebouw op de betreffende plek past in de stedenbouwkundige structuur (woonwijk) en doet geen afbreuk aan de belangen van omwonenden. Het gaat immers om een bijgebouw ten dienste van de woning zoals overal in de wijk voorkomt. Deze zal ook aan dezelfde regels moeten voldoen zoals die in de rest van de wijk de Marke III binnen de bestemming 'Woongebied – 1' gelden. Bijgebouwen mogen een maximale goothoogte van 3 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Ad. 4 en 5.

Als gemeente hebben wij deze bestemmingsplanherziening doorgevoerd. Reclamant heeft in de zienswijzetermijn van de mogelijk gebruikt gemaakt om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Op basis van deze zienswijze hebben wij aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsplanregels. Dit bestemmingsplan hebben wij net als ieder ander bestemmingsplan op de normale manier voorbereid.

Middels deze zienswijzenbeantwoording voorzien wij reclamant van de gevraagde informatie. Desalniettemin leidt de zienswijze niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wij blijven bij ons standpunt.

Het vervolgproces is dat de gemeenteraad het aangepaste bestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' gaat vaststellen, inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en zienswijzenbeantwoording. Reclamant ontvangt een brief wanneer de stukken in de gemeenteraad worden besproken en ná besluitvorming over het vervolg.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is het erfinrichtingsplan gevoegd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de zonnepanelen op het adres Bomhof 47
- Aan artikel 3 is artikel 3.4.1 toegevoegd, waarin wij een voorwaardelijke verplichting hebben opgenomen voor het, binnen 12 maanden na inwerking treden van het bestemmingsplan, uitvoering geven aan de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen erfinrichtingsplan.
- Aan artikel 3.2.2 is toegevoegd dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – veldopstelling zonnepanelen' maximaal 0,50 meter mag bedragen. De zonnepanelen mogen op deze manier maximaal 50 centimeter hoog worden.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

1. Reclamant merkt op dat in het onderliggende bestemmingsplan 'De Marke III, Hengevelde' ter plaatse van de aanduiding "geluidwal" een geluidwal van minimaal 2,5 meter hoog moet zijn gerealiseerd. Deze verplichting is verder niet in het voorliggende bestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' opgenomen. Reclamant is van mening dat er enkel wordt geanticipeerd op een door reclamant aan te vragen omgevingsvergunning voor de nieuwe fabriekshal, waar de geluidwal deel van uit maakt. Deze borging vind reclamant onvoldoende.

Reclamant is van mening dat dat er concrete afspraken moeten worden gemaakt tussen de gemeente en reclamant over het oprichten van de geluidwal en wie de kosten op zich neemt. Naar oordeel van reclamant komen deze kosten voor rekening van de gemeente en is de oprichting van de geluidwal onzeker.

2. Reclamant merkt op in haar zienswijze dat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk en dat deze woonwijk vlak naast het bedrijf van reclamant ligt. De afstand tussen deze twee functies is kleiner dan de richtafstand die in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd. De ambitiewaarden van het gemeentelijke geluidbeleid worden, ook mét realisatie van de uit te voeren geluidwal, niet gehaald. Ook heeft reclamant uitbreidingsplannen met betrekking tot haar fabriekshallen. In 2023 is er overleg geweest tussen de gemeente en reclamant, over welke maatregelen getroffen moeten worden om de gemeentelijke geluidsambitiewaarden te halen. Reclamant zal daarvoor maatregelen moeten treffen aan haar bedrijfsvoering. Daardoor gaat de geluidsproductie zodanig omlaag dat reclamant ruimte ziet voor de bouw van twee nieuwe burgerwoningen op eigen terrein, plus het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.
3. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' ter inzage is gelegd, zonder dat de belangen van reclamant zijn meegenomen, of op de uitkomst van de bevindingen van de Omgevingsdienst Twente is gewacht. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het in ontwerp zijnde bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder dat de plannen van reclamant hierbij zijn betrokken. Reclamant is, na het in ontwerp brengen van het bestemmingsplan door de gemeente, overgegaan op het indienen van twee omgevingsvergunningaanvragen, voor de bouw van twee nieuwe burgerwoningen, en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. Reclamant heeft uit de bevindingen van de Omgevingsdienst Twente, van 14 december 2023, opgemaakt dat maatwerk verricht moet worden voor de bouw van twee nieuwe woningen op het erf en het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, maar dat de houding van de Omgevingsdienst positief is.
4. Er zit een typfout in het bestemmingsplan, er wordt over het bedrijf van reclamant gesproken van een transportbedrijf.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1 t/m 3.

Bij het perceel van reclamant gaat het niet om een geluidwal, maar om een geluidsscherm. Het geluidsscherm is in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'De Marke III, Hengevelde' uit 2014 vastgelegd met een aanduiding. Nadien is het geluidsscherm ook gerealiseerd én zijn de woningen in fase I en II van woonwijk de Marke III gebouwd. Het scherm was één van de maatregelen (naast het plaatsen van dempers én het situeren van de woningen buiten de 45 dB contour), waarmee een goed woon- en leefklimaat bij het woningbouwplan wordt gerealiseerd.

Dat er wordt gebouwd op een afstand die kleiner is dan de richtafstand in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is correct. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken en dat is wat ten tijde van de planvorming van het oorspronkelijke plan in 2014 is gebeurd. Destijds is voor het bedrijf van reclamant een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te zien met welke maatregelen én afstanden er enerzijds sprake was van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen op de Marke III en anderzijds dat er geen belemmeringen optraden voor het bedrijf. Eén van de maatregelen was het plaatsen van een geluidsscherm ten westen van het bedrijfsperceel van reclamant. Een andere maatregel was de situering van de nieuwe woningen buiten de 45 dB contouren van het bedrijf. Daarbij is destijds vastgesteld dat weliswaar de gemeentelijke ambitiewaarde uit het geluidsbeleid niet werd gehaald, maar er wel werd voldaan de gemeentelijke plafondwaardes. Daarmee was er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Inmiddels is er sprake van een uitbreiding van het betreffende bedrijf binnen de regels van het geldende bestemmingsplan én een verzoek om de bedrijfswoning om te zetten tot reguliere woning en twee woningen toe te voegen op het woonperceel van reclamant. Tegelijkertijd is fase 3 van woningbouwplan de Marke III gewijzigd, met niet langer 8 kavels voor vrijstaande woningen, maar 20

kavels met starters- en levensloopbestendige woningen. Vanuit beide ontwikkelingen is verplaatsing van het geluidsscherm nodig evenals enkele andere maatregelen op het bedrijf van reclamant. Dit blijkt zowel uit het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan woningbouwplan De Marke III fase 3 (SAB, van 24 mei 2024) als het akoestisch onderzoek dat reclamant heeft laten uitvoeren (Tideman, van 21 februari 2024).

Het onderzoek van SAB van 24 mei 2024 is voor de bestemmingsplanprocedure 'De Marke III, fase 3, Hengevelde' uitgevoerd. Dit onderzoek was gericht op de bedrijfsactiviteiten van reclamant ná het uitvoeren van de geplande geluidwerende maatregelen. De te treffen maatregelen op het bedrijf van reclamant staan in dit akoestisch onderzoek industrielawaai in bijlage 7 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Deze gegevens zijn door een deskundige partij berekend en opgesteld en de conclusies hiervan worden gebruikt en aangenomen voor beantwoording van de zienswijze, en voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen op de Marke III, fase 3, Hengevelde.

De conclusie van het akoestisch onderzoek is dat:

- Voor het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt er in zijn totaliteit voldaan aan het Activiteitenbesluit. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 48 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde van 40 dB(A) maar wel aan de plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid van 50 dB(A). Het is tevens belangrijk om aan te merken dat elk bouwvlak minstens één zijde heeft die aan de ambitiewaarde voldoet.
- Voor het maximaal geluidniveau wordt er in zijn totaliteit voldaan aan het Activiteitenbesluit. De hoogste geluidbelasting bedraagt 64 dB(A) (dagperiode). In de avond- en nachtperiode is er 59 dB(A) berekend. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarden op 20 van 32 waarneemhoogten, maar wel aan de plafondwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- Uit de cumulatieberekeningen van het bedrijf van reclamant en het naastgelegen bedrijf Ter Doest samen blijkt dat op één meetpunt een overschrijding van de plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid van 1 dB(A) is. Deze geluidbelasting wordt echter acceptabel geacht.
- Het bedrijf van reclamant alleen aan deze waardes voldoet als er geluidswerende maatregelen worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd en het uitvoeren en in stand houden hiervan wordt tevens geborgd in een te doorlopen separate procedure op het bedrijf van reclamant.

Het onderzoek zelf, met alle informatie, is als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De Omgevingsdienst Twente heeft op 7 oktober 2024 advies gegeven op het akoestisch rapport in combinatie met de geplande woningbouw op de Marke III, fase 3. De Omgevingsdienst Twente verklaart dat er met het treffen van de geplande werkzaamheden wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in het plangebied. De gemeentelijke ambitiewaarden worden overschreden, maar er wordt voldaan de gemeentelijke plafondwaardes. De Omgevingsdienst Twente geeft aan dat gemotiveerd afgeweken kan worden van de gemeentelijke ambitiewaarde.

Hoewel met het treffen van de maatregelen, zoals vermeld in het akoestische onderzoek, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn deze maatregelen in het ontwerpbestemmingsplan 'De Marke III, fase 3' niet voldoende geborgd. Met het oog op het woon- en leefklimaat is het wel wenselijk om zekerheid te hebben over de uitvoering van deze maatregelen. We gaan daarom een separate planologische procedure doorlopen, waarin het plangebied het gehele bedrijf van reclamant zal omvatten, en waarin we het uitvoeren en instandhouden van de geluidswerende maatregelen zullen borgen. Op die manier is er op de woningen in voorliggend bestemmingsplan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van de zienswijze en de bovenstaande bevindingen hebben er gesprekken plaatsgevonden met reclamant. Daarbij is ook gekeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het toevoegen van twee woningen op het perceel van reclamant. Ook voor die woningen zijn de

maatregelen, zoals genoemd in het akoestisch onderzoek in bijlage 7 van de bijlagen bij de toelichting, op het bedrijfsperceel nodig. Beoordeeld is dat het toevoegen van één nieuwe woning (hoek Janninksweg – Diepenheimsestraat, ten westen van de bestaande bedrijfswoning) én het omzetten van de bedrijfswoning tot reguliere woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De planlocatie van reclamant maakt inmiddels deel uit van de bebouwde kom. Dit gedeelte van de Diepenheimsestraat heeft inmiddels het stedenbouwkundig karakter van een woonstraat en wordt ook zo ervaren. De straat én woningbouw is in de 21^{ste} eeuw steeds dichter tegen het bedrijfsperceel aangegroeid. Ook is er een grote behoefte aan woningen. Daarnaast leidt het afsplitsen van de bedrijfswoning tot een kleiner bedrijfsperceel.

Van de tweede woning, ten oosten van de bestaande bedrijfswoning, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen ruimte om hier een reguliere woning toe te voegen. De tweede woning zou hiermee in de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'landschappelijke inpassing' komen te liggen. Dit gedeelte maakt ook geen onderdeel uit van de huidige bedrijfsbestemming, het bedrijfsperceel. Deze strook met aanduiding is bestemd voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Naast een landschappelijke inpassing zorgt de open strook voor een groene buffer tussen het bedrijf van reclamant en de Marke III. Daarnaast heeft de strook een breedte van 10 meter waardoor het stedenbouwkundig niet gewenst is dat hierop een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het voorziene perceel is dan ook te klein om een woning stedenbouwkundig verantwoord in te passen.

In dit gesprek met reclamant is tevens mondeling uitgesproken dat reclamant op korte termijn de geluidswerende maatregelen zal uitvoeren.

Een bestemmingsplan wordt met toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorbereid. Deze procedure vangt aan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen kan de gemeenteraad bij vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp, maar deze afwijkingen van het ontwerp mogen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, anders moet de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Het voornemen van reclamant, namelijk het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het daarnaast realiseren van een nieuwe burgerwoning, is een wezenlijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel de locatie van de voorziene ontwikkeling vlakbij het plangebied ligt, betreft het een heel andere locatie en bovendien een heel ander plan. Gesteld wordt dat hiervoor de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal moeten worden doorlopen. Het initiatief kan niet meer meegenomen worden in de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat een separate planologische procedure moet worden doorlopen, waarin het plangebied het gehele bedrijf van reclamant zal omvatten. In deze separate planologische procedure, welke onder het regime van de Omgevingswet valt, wordt opgenomen:

- het verplaatsen van het geluidscherm, samen met het uitvoeren van de andere geluidswerende maatregelen die reclamant moet uitvoeren op zijn bedrijf.
- het omzetten van de bedrijfswoning van reclamant naar een burgerwoning, alsmede het toevoegen van één nieuwe burgerwoning.

De procedure zal in 2025 opgestart moeten worden en hiervoor gelden voor deze dezelfde risico's (zienswijzen, beroep) als bij andere planologische procedures. Op basis hiervan wordt het treffen van geluidswerende maatregelen bij het bedrijf van reclamant vastgelegd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied 'De Marke III, fase 3, Hengevelde', alsmede op de woningen op het perceel van reclamant.

Ad. 4.

Dit wordt aangepast in hoofdstuk 4.3 van de toelichting, het begrip 'transportbedrijf' zal vervangen worden door 'machinefabriek'.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In hoofdstuk 4.3 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is het begrip 'transportbedrijf' onder het kopje 'Janninksweg 1 (MHZ)' vervangen door 'machinefabriek'.
- Aan hoofdstuk 4.4 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is een aanvullende paragraaf opgenomen waarin een toetsing plaatsvindt van het industrielawaai van het bedrijf van reclamant.
- Het akoestisch onderzoek industrielawaai 'Hengevelde, De Marke III fase 3 – Bedrijf MHZ', van 24 mei 2024 met projectnummer 220471.01 is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Ambtshalve aanpassingen

Regels

In de regels zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- Artikel 4.2.1 onder g: 'in afwijking van het gestelde onder g' is vervangen door 'in afwijking van het gestelde onder f'. Dit was verkeerd opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan "De Marke III – Hengevelde" zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- In hoofdstuk 3, onder 'Situering hoekwoningen' is het minimum oppervlakte aan glas in de gevels van 25% aangepast naar 15%.
- In hoofdstuk 3, onder 'Situering hoekwoningen' is aan het verbod dat oprit en garage bij een hoekperceel nooit op de hoek gebouwd mag worden, toegevoegd dat hiervoor een uitzondering geldt bij rijwoningen, dit zijn vier woningen of meer aanéén gebouwd. Hier is een oprit en garage wel toegestaan op de hoek.
- In hoofdstuk 3, onder 'Dakkapellen', is de maximale hoogte van een dakkapel aangepast van 1,5 meter naar 1,75 meter.

Het aangepaste beeldkwaliteitsplan "De Marke III – Hengevelde" maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Ruimte en Economie

de Hölte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

