

**Zienswijzennotitie 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van
Twente Hoofdstuk 22a Gruttostraat 49 e.o.'**

Zienswijzennotitie plan 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22a Gruttostraat 49 e.o.'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijze & gemeentelijke reactie.
- B. Eventuele ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.

A. Zienswijzen

Het plan 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22a Gruttostraat 49 e.o.' heeft met ingang van 27 februari 2025 tot en met 2 april 2025 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn is er op 2 april 2025 één zienswijze ingediend.

Zienswijze 1

Datum 2 april 2025, ingekomen op 2 april 2025, nummer 913782

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Reclamant geeft aan dat er in de toelichting van het plan er ten onrechte wordt gesteld dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Goor 2025. Hierbij worden de volgende punten benoemd:
 - a) Er wordt in de visie ingezet op intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en specifiek op bedrijventerrein De Whee.
 - b) Herstructurering en inbreiding op bestaande terreinen (met name bedrijventerreinen Spechthorst en De Whee) heeft in de visie voorrang alvorens er nieuw terrein wordt ontwikkeld.
 - c) Er wordt in de visie terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen.
 - d) In de visie wordt er ten aanzien van de bestaande bedrijfswoningen op bestaande bedrijfsterreinen een zogenaamde uitsterfconstructie toegepast. Dit aangezien bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, gelet op de hinder en beperkingen voor de bedrijfsvoering van derden, niet passend zijn.
2. Er is volgens reclamant geen sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties. Dit aangezien:
 - a) Met betrekking tot de locatie van de woningen wordt alleen gekeken naar het aspect geluid. Dit terwijl er uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook voor de aspecten geur, stof en gevaar afstanden gelden.
 - b) Om een kortere afstand dan 10 meter tussen bedrijven en de nieuwe burgerwoning te rechtvaardigen wordt de geluidsbelasting door aangrenzende bedrijven met als uitgangspunt de representatieve bedrijfssituatie gezien. Dit is bij de beoordeling van een vergunning voor een milieubelastende activiteit juist, want die specifieke activiteit wordt vergund. Bij het bepalen van bestemmingen moet echter rekening gehouden worden met de maximale invulling van de toegestane bestemming. Door te rekenen als hier gebeurt wordt de bestaande situatie de maximaal toegestane situatie. Hierdoor wordt dus voor bedrijven een uitsterfconstructie gecreëerd in plaats van voor bedrijfswoningen. Er is daardoor geen sprake van het intensiveren van het gebruik van het bedrijventerrein, zoals in het vastgestelde beleid is weergegeven.
 - c) Op het perceel met nummer 7510 is op grond van de bestaande bestemming geen bedrijfswoning mogelijk. De omvang en vorm van het gebied met de betreffende functieaanduiding laat dit niet toe. Onder het bestreden ontwerpplan is echter binnen het gehele bouwvlak, met uitzondering van een strook aan de weg op het gehele kadastrale perceel, wél een bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning wordt niet beschermd ten opzichte van het bijbehorende bedrijf maar wél ten opzichte van naburige bedrijven. De woning kan dus direct grenzend aan naburige bedrijfsbestemmingen worden gebouwd en daarmee de uitoefening van de betreffende bestemming hinderen. Ook kan de bedrijfswoning binnen een afstand van 100 meter van een bedrijf met de categorie 3.2 worden gebouwd, en dus dit bedrijf hinderen in de bedrijfsvoering. Hierdoor is bij het mogelijk maken van de bedrijfswoning geen rekening gehouden met de beperkingen op de omliggende bestemmingen. Hierdoor ontstaat er een uitsterfconstructie voor bedrijven in plaats van die voor woningen.
 - d) De waarde-creatie die de wijziging van bedrijfsbestemming naar wonen voor de eigenaar heeft, weegt niet op tegen de dreigende inbreuk op het algemeen (economisch) belang van de bruikbaarheid van het bedrijventerrein.

3. Reclamant is van mening dat er sprake is van onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en motivering. Dit aangezien:
- a) Er overwogen wordt dat de woningen op voldoende afstand van de bedrijfsbestemmingen liggen. Verwezen wordt naar de afstanden van 10 meter en 100 meter. Dit is naar de mening van reclamant onjuist. In het akoestisch rapport wordt op pagina 4 vermeld dat de afstand tussen de burgerwoning en de meest nabije bedrijfsbestemming 0 meter is. Nu op het aangrenzende perceel, behalve aan de straat op het gehele perceel een bedrijfswoning is toegestaan komt deze dichterbij dan 100 meter op de meest nabije bestemming voor bedrijven van categorie 3.2. Hierdoor is het bestreden besluit, naar de mening van reclamant, op onjuiste feiten gebaseerd.
 - b) In de overweging wordt aangegeven dat op het afgesplitste bedrijfsperceel een bedrijfswoning mogelijk is nu de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning. Niet is in te zien hoe de omstandigheid dat een bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning moet leiden tot de conclusie dat op het resterende deel van dit perceel dan weer een bedrijfswoning is toegestaan of toegestaan moet worden. Met name niet nu de bouwvoorschriften van het bestaande bestemmingsplan daaraan in de weg staan, geen goed woon- en ondernemersklimaat kan worden geboden en het toevoegen van bedrijfswoningen in strijd is met het geldende beleid. Het ontwerp-omgevingsplan is hierdoor naar mening van reclamant onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie zienswijze

1. Beleid: Structuurvisie Goor 2025.
- a) Op 18 juni 2013 is de structuurvisie 'Goor 2025' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie Goor 2025 bevat de gemeentelijke visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot en met 2025 voor de kern Goor.

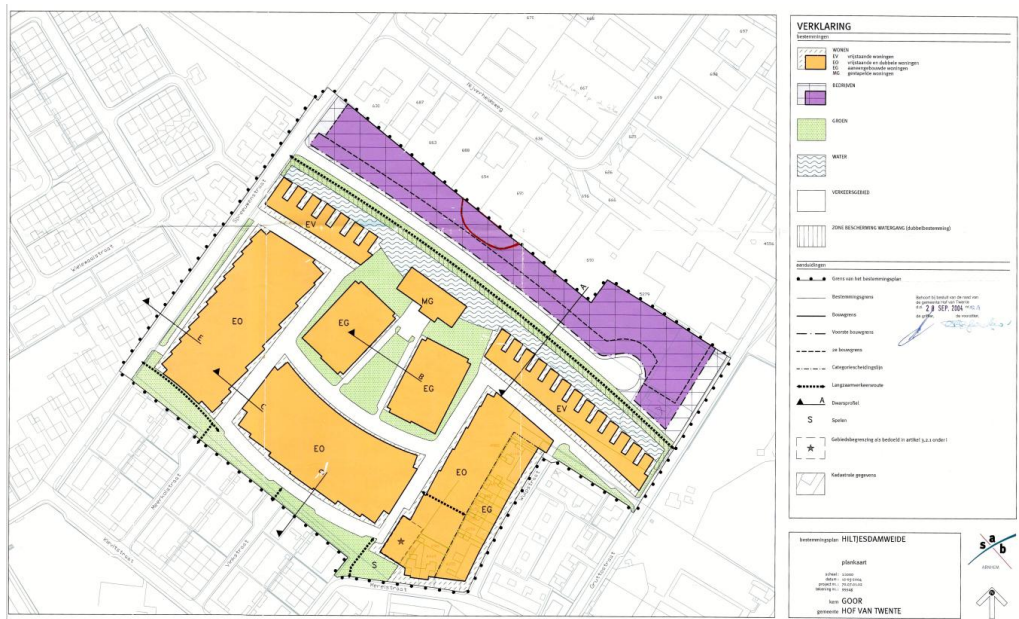
In de visie wordt aangegeven dat werkgelegenheid van oudsher een belangrijke kwaliteit van Goor is en de gemeente ernaar streeft dit te behouden. Het relatief grote oppervlak aan bedrijventerreinen is kenmerkend voor Goor en vormt tot op de dag van vandaag een duidelijke verwijzing naar het industriële verleden van de kern. De ambitie is dat de kern een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven blijft.

Reclamant merkt in de zienswijze op dat de visie inzet op herstructurering en inbreiding alvorens nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Vooral bedrijventerrein Spechthorst – De Whee biedt kansen voor intensivering van het ruimtegebruik. Daarbij wordt zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen, sterker nog er wordt gesproken van een uitsterfconstructie waarbij na het beëindigen van het gebruik van een bedrijfswoning dit niet opnieuw wordt toegestaan. Bij voorliggend plan gaat het echter om een overgangszone aan de Ambachtsstraat- Gruttostraat met woon-werkkavels die eerder zijn gecreëerd ten tijde van het woningbouwplan Hiltjesdamweide. Het vormt juist een zone met een combinatie van wonen én werken als overgangsbuffer tussen het bedrijventerrein én de bestaande woongebieden. In deze zone zijn de afgelopen 2 decennia al diverse bedrijfspercelen én bedrijfswoningen ontwikkeld. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning én optimaliseren van de bouw mogelijkheden voor een reeds mogelijke bedrijfswoning doen geen onevenredige afbreuk aan de mogelijkheden op het bedrijventerrein Spechthorst – De Whee, maar bieden juist de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit aldaar, tegenover het nieuwe woningbouwplan van Goor Op Stoom, te verbeteren. Dit streven, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit langs entrees, toegangswegen én op bedrijventerreinen in Goor is evengoed een ambitie die in de structuurvisie is opgenomen. Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

- b) Zie beantwoording zienswijze 1 punt a.
- c) Met het voormalige bestemmingsplan 'Hiltjesdamsweide' (vastgesteld d.d.) zijn op de overgang van het woningbouwplan Hiltjesdamweide én bedrijventerrein de Whee woon-werkkavels geschapen aan de Ambachtsweg. Deze woon-werkkavels zijn gesitueerd tegen de rand van het bedrijventerrein Spechthorst/De Whee (afbeelding 1). Deze zone is specifiek bestemd voor het oprichten van bedrijven met een lichte milieucategorie (maximaal categorie 2) met bedrijfswoningen. Deze planologische mogelijkheden zijn hierna overgenomen in het nu geldende omgevingsplan 'Goor'. Vreemd genoeg was op een braakliggende kavel aan de Gruttostraat wel een aanduiding opgenomen die een bedrijfswoning mogelijk maakt, maar was deze slechts 4 meter diep. Aan de overzijde van deze locatie ligt deelgebied Sportrand waarbinnen 38 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Tijdens de planvorming daarvoor is gevraagd of de bedrijfswoning aan de Gruttostraat 49 omgezet kan worden naar reguliere woning én of de strook voor de nog te bouwen bedrijfswoning op het braakliggende perceel ernaast kan worden aangepast. Voor nummer 49 is gekeken naar de ruimtelijke context, waarbij dit perceel in de toekomst aan zowel de voor- als zijkant grens aan woonpercelen. Omzetting van het perceel past binnen die context. Daarbij is ook beoordeeld of de omzetting niet leidt tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid. Daar is met inachtneming van een minimale afstand van 10 meter en het uitvoeren van een aanvullend akoestisch onderzoek aan voldaan. Voor de braakliggende bedrijfskavel geldt dat hier al sprake was van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen, maar dat deze slechts 4,5 meter diep, maar wel

36 meter breed kon zijn. De in voorliggend plan opgenomen wijziging leidt ertoe dat er een logische stedenbouwkundige inpassing kan plaatsvinden met een maatvoering die gebruikelijk is voor bedrijfswoningen.

- d) Zie beantwoording zienswijze 1 punt a en c.



Afbeelding 1

2. Evenredige toedeling van functies aan locaties
- a) Bij het opstellen van het plan is gekeken naar de bestaande planologische situatie in relatie tot de wijzigingen zoals die in het plan zijn opgenomen. Hieruit komt naar voren dat gezien de bestaande mogelijkheid voor het plaatsen van een bedrijfswoning en de bescherming die de om te zetten bedrijfswoning en de overige bestaande bedrijfswoningen gelegen aan de Ambachtsweg nu al genieten er geen sprake is van een beperking in zowel geluid als de genoemde geur, stof en gevaar.
- b) In het voorliggende plan is uitgegaan van minimale afstanden op basis van bedrijven en milieuzonering. De direct aangrenzende bedrijfspercelen kennen een maximale milieucategorie van 2, met een richtafstand van 10 meter. Bij voorliggend plan is geen sprake van een afstand van minder dan 10 meter tussen de burgerwoning en de omliggende bedrijven. Dit aangezien in het plan een zone (van 10 meter) langs de perceelsgrenzen met de omliggende bedrijven is opgenomen waar het plaatsen van gebouwen ten behoeve van verblijfsfuncties (wonen) niet is toegestaan.
- c) Op het perceel nr. 7510 is onder het huidige omgevingsplan reeds een bouwvlak opgenomen waarbinnen een bedrijfswoning kan worden opgericht. Het betreft hier een bouwvlak met een diepte van 4,5 meter die over de gehele breedte van het perceel loopt. Hoewel het mogelijk is om een bouwplan te ontwikkelen dat binnen dit kader past, heeft de eigenaar van het perceel verzocht om dit bouwvlak anders vorm te geven. Hierdoor is het mogelijk om op het perceel een meer traditionele bedrijfswoning te realiseren. Reclamant geeft aan dat in het nu voorliggende plan op het gehele kadastrale perceel, met uitzondering van een strook aan de weg, een bedrijfswoning kan worden geplaatst. Dit is echter niet het geval. Het bouwvlak waarbinnen de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van 13 meter van de kavelgrens van de naastgelegen bedrijfsbestemming. Daarnaast is in de planvoorschriften vastgelegd dat de bedrijfswoning aan de voorzijde in de aangegeven rooilijn moet worden geplaatst en maximaal 14 meter diep mag zijn. Hierdoor is de minimale afstand van de bedrijfswoning tot de kavelgrens met de achterliggende bedrijfsbestemming circa 20 meter. De te realiseren bedrijfswoning

ligt daardoor op een grotere afstand van de genoemde categorie 3.2 bestemming dan de reeds aanwezige bedrijfswoningen aan de Ambachtsweg. De te realiseren bedrijfswoning is dan ook geen beperkende factor ten opzichte van de omliggende bestemmingen. Overigens moet ten overvloede worden opgemerkt dat het perceel van reclamant zich op meer dan 200 meter van het plangebied bevindt, waardoor deze geenszins hinder ondervindt van de wijziging.

- d) Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar wonen heeft planologisch heeft geen inbreuk op het algemeen (economisch) belang van de bruikbaarheid van het bedrijventerrein tot gevolg. Dit aangezien deze woning ook in de voormalige bedrijfsbestemming ten opzichte van omliggende al bescherming genoot. Door het opnemen van een zone waarin geen verblijffuncties (wonen) zijn toegestaan kan de woning in de nieuwe situatie niet dichterbij de naastgelegen bedrijfsbebouwing worden gesitueerd. Er is dan ook geen sprake van een vermindering van de bruikbaarheid van omliggende bestemmingen.
3. Voorbereiding en motivering.
- a) Zie beantwoording zienswijze 2b en 2c
 - b) Zie beantwoording zienswijze 1c en 2c

B. Eventuele ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.

Er zijn geen aanpassingen in het plan aangebracht.