

**Beleidsregel afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan  
“Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002” en “Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002,  
correctieve herziening”**



Gemeente Hof van Twente

Vastgesteld door het college burgemeester en wethouders van de gemeente Hof van Twente in haar vergadering van 8 november 2011

Publicatiedatum: 16 november 2011

Inwerking getreden op 17 november 2011

***Inhoud:***

1. Aanleiding
2. Beleidsregels
3. Toelichting

***Blz.***

3  
4  
5

## 1. AANLEIDING

De bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002” en “Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002, correctieve herziening” kennen een aantal ‘strenge’ regels. In de praktijk is gebleken dat bedrijven die zich willen vestigen op dit bedrijventerrein moeite hebben met deze regels. Het gaat hier om de volgende onderwerpen:

- Het minimale bebouwingspercentage;
- De minimale bouwhoogte;
- Het bouwen in de voorgevelrooilijn.

In deze bestemmingsplannen zijn tevens een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen die deze regels versoepelen. Zolang er geen beleid is vastgesteld omtrent deze afwijkingsbevoegdheden, zijn er minder beperkingen om af te wijken en bestaat de mogelijkheid dat de stedenbouwkundige opzet wordt aangetast. Voor bovenstaande onderwerpen hebben wij daarom een aantal beleidsregels geformuleerd.

In beginsel zal op basis van de in deze beleidsregel geformuleerde regels medewerking worden verleend aan een bouwplan. Uitgangspunt is dat deze bouwplannen die aan dit beleid voldoen in planologisch opzicht verantwoord zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan voor deze gevallen over het algemeen geen overwegende bezwaren. In bijzondere situaties, kan onder meer door ingediende bedenkingen c.q. zienswijzen of planologische aspecten, gemotiveerd van deze beleidslijn worden afgeweken op grond van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Om geen afbreuk te doen aan het ingezette beleid ten aanzien van de uitstraling van het bedrijventerrein wordt met deze beleidsregel geen afwijking toegestaan van het beeldkwaliteitsplan.

## 2. BELEIDSREGELS

Van toepassing op de bestemmingsplannen:

- Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002;
- Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002, correctieve herziening.

*A: Verlagen van het minimale bebouwingspercentage:*

Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze genoemd staat in artikel 5 lid 9 onder a van bovengenoemde bestemmingsplannen komen bouwplannen in aanmerking die:

1. een bebouwingspercentage hebben van niet minder dan 35% en,
2. voorzien zijn van een onderbouwing van de aanvrager waarbij de (tijdelijke) noodzaak wordt aangetoond van dit bebouwingspercentage.

*B: Verlagen van de minimale bouwhoogte:*

Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze genoemd staat in artikel 5 lid 9 onder c van bovengenoemde bestemmingsplannen komen bouwplannen in aanmerking die:

1. een hoogte hebben van niet minder dan 7 m (vergelijkbaar met twee bouwlagen) waar het bestemmingsplan minimaal 10 m voorschrijft en,
2. een hoogte hebben van niet minder dan 11 m (vergelijkbaar met drie bouwlagen) waar het bestemmingsplan minimaal 15 m voorschrijft en,
3. voorzien zijn van een onderbouwing van de aanvrager waarbij de noodzaak wordt aangetoond van deze lagere bouwhoogte.

*C: Het bouwen in de voorgevelrooilijn:*

Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze genoemd staat in artikel 13 lid 1 onder a van bovengenoemde bestemmingsplannen komen bouwplannen in aanmerking die:

1. zijn gelegen in het gebied waar in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden en,
2. met minimaal twee hoekpunten van het hoofdgebouw de voorgevelrooilijn raken en,
3. waarvan de afwijking niet meer bedraagt dan 10 m (gemeten loodrecht op deze voorgevelrooilijn).

### 3. TOELICHTING

#### 3.1 Toelichting per onderwerp:

A: Verlagen van het minimale bebouwingspercentage:

*Aanleiding:*

Belangstellende bedrijven voor een bouw perceel op Zenkeldamshoek geven vaak te kennen een probleem te hebben met een hoog minimaal bebouwingspercentage. Door een hoog minimaal bebouwingspercentage voor te schrijven worden bedrijven min of meer gedwongen tot een flinke investering in gebouwen bij aankoop van het bouwperceel. Hierdoor zullen startende ondernemers eerder geneigd zijn elders een perceel te kopen zonder een minimaal bebouwingspercentage of een bestaand pand te kopen.

*Achtergrond:*

In tegenstelling tot alle andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Hof van Twente is er in de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002" en "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek 2002, correctieve herziening" een minimaal bebouwingspercentage opgenomen van 60%. De toelichting van deze bestemmingsplannen geeft aan dat dit is opgenomen in het kader van de duurzaamheid en om efficiënt en intensief ruimtegebruik toe te staan. Er is ook (conform vast beleid) een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 80%. Deze bebouwingspercentages worden berekend over de gronden die zijn gelegen op het bouwperceel en binnen het bouwvlak.

Een verdere onderbouwning waarom er specifiek voor dit bedrijventerrein een minimum is ingesteld is niet nader genoemd.

*Mogelijkheden:*

Op grond van artikel 5 lid 9 lid a van het bestemmingsplan kunnen wij afwijken van het minimale bebouwingspercentage van 60%. Deze afwijking kan worden verleend mits:

- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- Dit geen bezwaar is uit het oogpunt van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding;
- De afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel;

Wij zijn van mening dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast bij het verlagen van het bebouwingspercentage omdat hierdoor minder hinder ontstaat in de vorm van schaduwwerking. In het kader van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding wordt een lager bebouwingspercentage geprevaleerd boven een hoger bebouwingspercentage. Het aantonen van de noodzaak in verband met een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel ligt bij de aanvrager.

*Onderzoek:*

Via luchtfoto's van bedrijventerreinen in Goor en omliggende kernen is gekeken naar het bebouwingspercentage van bestaande bedrijventerreinen. Duidelijk zichtbaar zijn de grote bedrijven die aan het maximum bebouwingspercentage zitten van 80%. Daaronder is een groot scala aan bedrijven verschillend van oppervlak.

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te kunnen waarborgen is het instellen van een ondergrens wenselijk. Het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek" dat onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplannen schrijft voor de meeste zones een minimale bebouwingsbreedte voor van 70%. Minimaal 70% van de kavelbreedte moet worden bebouwd in de voorgevelrooilijn. Van deze beeldkwaliteitseis wordt niet afgeweken. Er moet dus een gebouw aanwezig zijn met een minimale breedte op de voorgevelrooilijn. Kijkend

naar vergelijkbare bedrijven op bestaande bedrijventerreinen zien wij een bebouwingspercentage variërend van 19% tot 42%.

Het vasthouden aan de minimale bebouwingsbreedte in de voorgevelrooilijn voorkomt dat er 'gaten' kunnen vallen in het straatbeeld. Dat er aan de achterzijde minder bebouwing aanwezig is, zal vanaf de straatzijde niet altijd waarneembaar zijn. Door ontheffing te verlenen aan een lager bebouwingspercentage bestaat er voor de aanvrager in de toekomst nog de mogelijkheid om uit te breiden.

*Conclusie:*

Gezien het bovenstaande wordt toepassing verleend aan de afwijkingsbevoegdheid indien het bouwplan voorziet in:

- Een bebouwingspercentage van minimaal 35%;
- Een onderbouwning van de aanvrager voor de noodzaak (eventueel tijdelijk) van het lagere bebouwingspercentage.

B: Verlagen van de minimale bouwhoogte:

*Aanleiding:*

De minimale bouwhoogte van 10 meter in de beeldbepalende zones op het bedrijventerrein blijkt een belemmering te zijn bij de verkoop van bouwgrond. Van bedrijven wordt vernomen dat er behoefte is om de minimale bouwhoogte te verlagen zodat bedrijfsgebouwen in twee bouwlagen mogelijk zijn.

*Achtergrond:*

Het stedenbouwkundige plan kent 5 beeldbepalende, structurerende zones. Deze zones dienen samen structuur te geven aan het plangebied Zenkeldamshoek. De zones hebben hun eigen specifieke kenmerken die voor een belangrijk deel zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Zenkeldamshoek" en ook als zodanig zijn vastgesteld.

De regels en richtlijnen hebben tot doel om de samenhang en kwaliteit van de bebouwing binnen een zone en daarmee van het totale bedrijventerrein te waarborgen. Belangrijke elementen waarop binnen de zones wordt gestuurd is: architectuur, kleur en materialisering. Een ander belangrijk aspect is de bouwhoogte.

Voor de structurerende, beeldbepalende zones is in de bestemmingsplannen veelal een bouwhoogte voorgeschreven die moet liggen tussen 10 en 15 meter. Deze hoogtematen zijn bepaald om een hoge stedenbouwkundige kwaliteit te verkrijgen. Binnen deze zones blijkt de voorgeschreven minimum bouwhoogte van 10 meter in de praktijk een belemmering te vormen bij de ontwikkeling van de potentiële bouwplannen. Bij de uitwerking van bouwplannen blijken bedrijven een kantoorfunctie van twee bouwlagen in relatie met een bedrijfshal ruimschoots voldoende te achten. Een bouwhoogte van 15 meter impliceert minimaal 3 bouwlagen.

*Mogelijkheden:*

Op grond van artikel 5 lid 9 lid c van het bestemmingsplan kunnen wij afwijken voor het verlagen van de minimale hoogte. Deze afwijking kan worden verleend mits:

- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- Dit geen bezwaar is uit het oogpunt van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding;
- De afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel;

Wij zijn van mening dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast bij het verlagen van het bebouwingspercentage omdat hierdoor minder hinder ontstaat in de vorm van schaduwwerking. In het kader van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding wordt een lager bebouwingspercentage geprevaleerd boven een hoger bebouwingspercentage. Het aantonen van de noodzaak in verband met een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel ligt bij de aanvrager.

*Onderzoek:*

De regels van het bestemmingsplan laten ruimte om de minimale hoogte te verlagen door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Echter het verlagen van de minimale hoogte kan tot gevolg hebben dat een laag gebouw naast een gebouw komt te staan dat wel de maximum toegestane hoogte van 15 meter wil benutten. Het belangrijke aspect van de beeldkwaliteit, zijnde de bouwhoogte waarmee de samenhang in het gebied wordt gewaarborgd, komt hier mogelijk in het gedrang. Om dit te voorkomen zijn er in de uitgiftevoorwaarden van de kavels een regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte (conform het geldende en vastgestelde beleidslijn<sup>1</sup>).

Zoals reeds is aangegeven is er behoefte aan bedrijfshallen met kantoren in twee of drie lagen. In de meeste gevallen kan dan worden volstaan met een bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter.

*Conclusie:*

Om de ontwikkelingen van het bedrijvenpark niet te belemmeren en om te voorkomen dat door het afwijken een situatie ontstaat van sterk wisselende bouwhoogten in de structurerende zones wordt (conform geldende en vastgestelde beleidslijn) toepassing geven aan deze afwijkingsbevoegdheid indien het bouwplan:

- Een hoogte heeft van minimaal 7 m (twee kantoorlagen) waar het bestemmingsplan minimaal 10 m voorschrijft en,
- Een hoogte heeft van minimaal 11 m (drie kantoorlagen) waar het bestemmingsplan minimaal 15 m en,
- Voorzien is van een onderbouw van de aanvrager waarbij de noodzaak wordt aangetoond van deze lagere bouwhoogte.

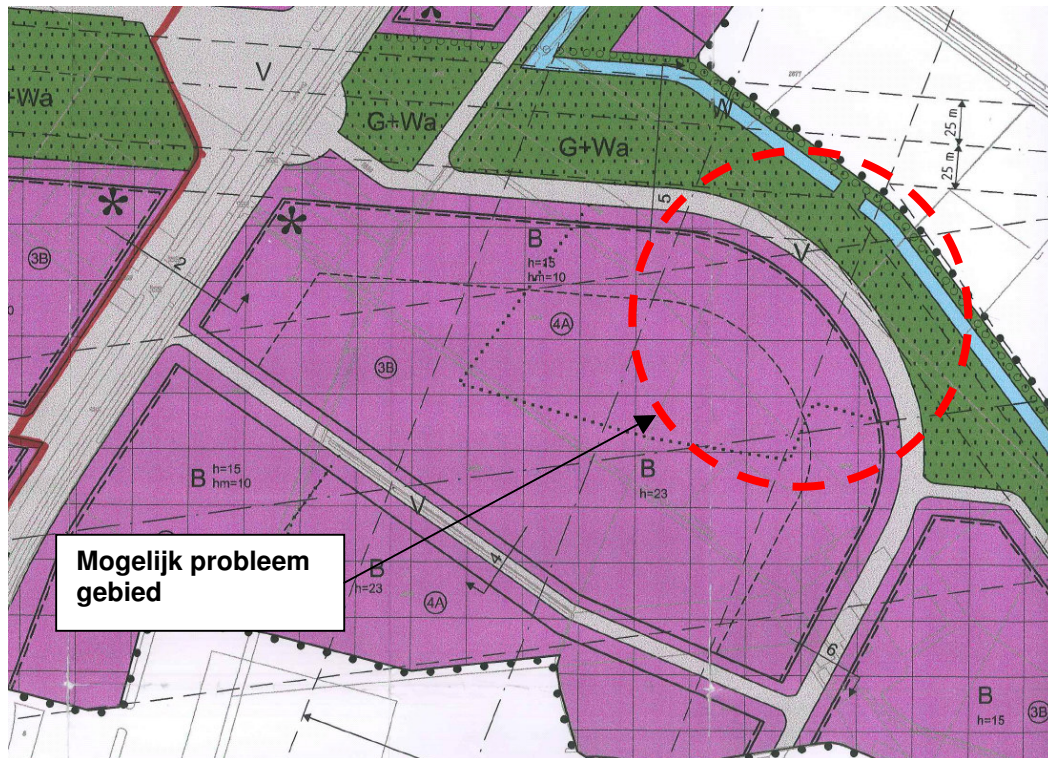
---

<sup>1</sup> B&W-nota van 11 april 2006 met nummer 2229(06)

C: Het bouwen in de voorgevelrooilijn:

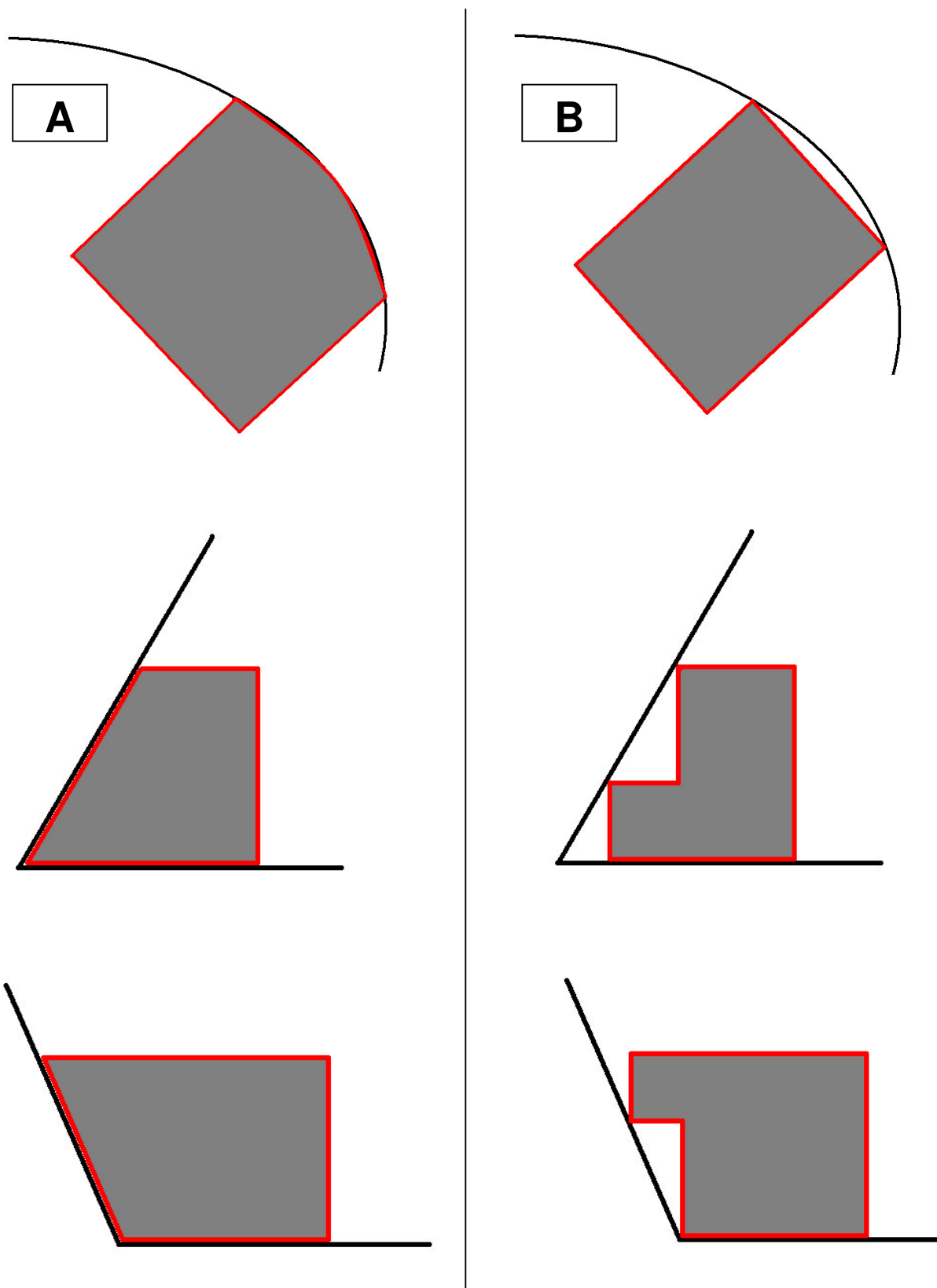
*Aanleiding:*

Het bestemmingsplan schrijft voor dat gebouwen, indien dit op de verbeelding is aangegeven, in de bouwgrens moeten worden opgericht. In veel situaties is dit mogelijk. Er zijn echter knelpunten op het bedrijventerrein waarbij deze bouwgrens geen recht verloop kent of hoekpercelen waar de bouwgrenzen niet haaks op elkaar staan.



*Achtergrond:*

Het doel is om de gebouwen in de structurerende zones in de rooilijnen te bouwen zodat er een gesloten front met samenhangende gebouwen ontstaat. Gebouwen plaatsen langs een rechte lijn levert geen problemen op. Op de verbeelding staan echter gebogen lijnen. Wil men voldoen aan de regels, dan moet hier een gebouw worden opgericht met een gebogen gevel. Een ronde gevel bouwen is per definitie duurder dan een rechte gevel.



Afbeeldingen in kolom A zijn volgens de voorgeschreven regels. De afbeeldingen in kolom B zijn voorbeelden van een praktische invulling.

#### *Mogelijkheden:*

Op grond van artikel 13 lid 1 lid a van het bestemmingsplan kunnen wij afwijken voor wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen en profielen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, zulks tot een maximale afwijking van 10 meter ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven. Deze afwijking kan worden verleend mits:

- Het aangrenzende terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die de verwezenlijking dan wel de handhaving van de bestemming overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing niet kan worden voorkomen;
- Daardoor adequate brandbestrijding wordt gehinderd of onmogelijk wordt gemaakt.

De praktische invullingen (kolom B) leiden ons inziens niet tot situaties waarbij aangrenzende gronden voor het verwezenlijken van de bestemming onbruikbaar worden. Deze oplossingen hebben eveneens voor een adequate brandbestrijding geen nadelige gevolgen.

#### *Onderzoek:*

Wanneer de gebouwen gestaffeld langs de rooilijn worden opgericht of in één rechte lijn, dan wordt naar onze mening voldaan aan het streefbeeld in het beeldkwaliteitsplan. Ook kunnen de gevels op deze wijze een verticale of waarnodig een horizontale geleding krijgen. Om aan de eis van de minimale bebouwingsbreedte te kunnen voldoen moet de breedte haaks worden gemeten op de gevels en de bouwperceelsgrenzen en niet langs de gebogen lijnen.

#### *Conclusie:*

Voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid komen bouwplannen in aanmerking die:

- zijn gelegen in het gebied waar in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden en,
- met minimaal twee hoekpunten van het hoofdgebouw de voorgevelrooilijn raken en,
- waarvan de afwijking niet meer bedraagt dan 10 m (gemeten loodrecht op deze voorgevelrooilijn).

### 3.2 Toelichting procedure

De in deze beleidsregel genoemde afwijkingsbevoegdheden zijn de zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheden (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Sinds de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 gaan de procedures die in deze wet staan voor de procedures die staan genoemd in het bestemmingsplan. Hierdoor is de procedure zoals deze genoemd staat in artikel 15 (procedurevoorschriften) niet van toepassing op de bovenstaande afwijkingsbevoegdheden.