

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2367600	Dijkhuis, Geri	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Onherroepelijk/Vaststellen bestemmingsplan Parapluherziening Wonen			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op de ontwerp parapluherziening Wonen zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen"., dat deel uitmaakt van dit besluit;
 2. in de parapluherziening Wonen de wijzigingen aan te brengen zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen ontwerp parapluherziening Wonen", dat deel uitmaakt van dit besluit;
 3. de parapluherziening Wonen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0127-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0127.dgn) gewijzigd vast te stellen;
 4. Na de gewijzigde vaststelling van de parapluherziening Wonen Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de parapluherziening Wonen;

B.

na de vaststelling van de parapluherziening Wonen de indieners van de zienswijzen op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Deze parapluherziening gaat over het schrappen van "verborgen plancapaciteit" in bestemmingsplannen en het voorkomen van splitsen van (grote) woningen in kleine appartementen. Hiertoe wordt aan diverse nader aangeduide bestemmingsplannen een artikel toegevoegd waarin bepaald wordt dat het bestaand aantal (on)zelfstandige woonheden niet vergroot mag worden. Deze herziening past in het landelijk en provinciaal beleid (ladder van duurzame verstedelijking) en in de gemeentelijke Woonvisie. De herziening is opgesteld om de toevoeging van (on)zelfstandige wooneenheden op ongewenste plekken tegen te gaan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2367600	Dijkhuis, Geri	FYS-RB	
ONDERWERP			
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Parapluherziening Wonen			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Wat zorgen baart is de forse toename van (kleine) appartementen en studio's, door het 'omkatten' van bestaande (grote) woningen of het opdelen van bestaande appartementen. Natuurlijk is er - op dit moment in een krappe markt - vraag naar deze producten, maar het aanbod neemt hand over hand toe. Bovendien gaat het hier in de praktijk vaak om initiatieven die niet gericht zijn op het toevoegen van kwaliteit, maar om het realiseren van een snelle opbrengst. De verwachting is dat deze producten op de wat langere termijn niet meer aansluiten bij de vraag: op korte termijn een 'oplossing' op langere termijn een probleem. Een probleem dat temeer knelt omdat er uitsluitend gebouwd mag worden voor de eigen behoefte. Het toevoegen van een 'slecht' woonproduct gaat ten koste van de mogelijkheid van het toevoegen van een 'goed' woonproduct. Gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die zeker ook op de langere termijn zo goed mogelijk past bij de ontwikkeling van de bevolking. Binnen de context van de afspraken, zoals die er liggen met de provincie Overijssel en de overige Twentse gemeenten over de ontwikkeling van de woningvoorraad is het niet gewenst dat er woningen 'weglekken' naar producten of gebieden waar dit niet gewenst of niet noodzakelijk is, of waar dit een negatief effect heeft op de leefbaarheid van buurten en wijken (nu, of op de langere termijn).

Daarnaast is in bepaalde bestemmingsplannen nog niet de bepaling opgenomen dat het aantal woningen op bijvoorbeeld de wat grotere kavels niet mag toenemen. Het is niet wenselijk dat deze verborgen plancapaciteit nog langer aangewend kan worden.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Parapluherziening Wonen

Deze Parapluherziening ziet op het schrappen van verborgen plancapaciteit in bestemmingsplannen en het voorkomen van splitsen van (grote) woningen in kleine appartementen. Hiertoe wordt aan diverse nader aangeduide bestemmingsplannen een artikel toegevoegd waarin bepaald wordt dat "het bestaand aantal (on)zelfstandige woonheden niet vergroot mag worden. Deze herziening past in het landelijk en provinciaal beleid (ladder van duurzame verstedelijking) en in de gemeentelijke Woonvisie.

Deze Parapluherziening is van toepassing op die gebieden waar een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is. Echter de gebieden die al opgenomen zijn in het gemeentelijke Woningbouwprogramma zijn uitgezonderd van deze Parapluherziening. Het is een zogenaamd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen niet vervangt maar aanvult.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van de Parapluherziening Wonen.

Zienswijzen

De ontwerp parapluherziening Wonen heeft ter inzage gelegen van 1 mei tot en met 11 juni 2019. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota zienswijzen. Zienswijze 1 wordt gegrond geacht. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding aangepast. Zienswijze 2 is ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben geen aanpassingen plaatsgevonden.

Politieke markt

Op 27 juni 2019 is de Parapluherziening Wonen besproken in een beeldvormende politieke markt. Er is gebruik gemaakt door de aanwezige raadsleden om vragen te stellen en er is een nadere toelichting gegeven op het plan.

Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied worden door de gemeente geen ontwikkelingen met financiële consequenties geïnitieerd. Derhalve kan gesteld worden dat de economische uitvoerbaarheid van de Parapluherziening voldoende is aangetoond. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Vorbereidingsbescherming

Door de ter inzagelegging van de parapluziening is er sprake van voorbereidingsbescherming. Aanvragen die passen binnen het huidige bestemmingsplan moeten dan worden aangehouden. Zo hoeven we dan niet meer mee te werken aan ongewenste ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het op dergelijke wijze splitsen van woningen dat een goed woon- en leefklimaat in het geding komt.

Om de voorbereidingsbescherming te behouden moet de parapluziening Wonen binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging (art. 3.8 lid 1 onder e Wro en artikel 3.3 Wabo) worden vastgesteld. De termijn van 12 weken eindigt op 4 september 2019. Willen we deze voorbereidingsbescherming in stand laten dan moet de parapluziening derhalve voor 4 september 2019 worden vastgesteld.

Als de parapluziening niet voor 4 september 2019 wordt vastgesteld dan *moeten* alle aanvragen die aangehouden waren worden verleend. De eerste raadsvergadering na het zomerreces is op 3 september 2019. Het is dus van belang dat deze parapluziening in deze vergadering wordt vastgesteld.

Vervolgtraject

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt de parapluziening Wonen gezamenlijk met de twee ingediende zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling zal de parapluziening Wonen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt de Parapluziening Wonen daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLI SPUNTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE (N)

- Parapluziening Wonen (NL.IMRO.0164.BP0127-0301), bestaande uit een verbeelding, regels, toelichting en bijlagen
- Meeloopformulier
- Nota zienswijzen ontwerp parapluziening Wonen
- Staat van wijzigingen ontwerp parapluziening Wonen

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Parapluherziening Wonen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1 Inleiding		6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan		6
1.1.1 Algemeen		6
1.2 Begrenzing plangebied		7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen		9
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan		10
Hoofdstuk 3 Relevant beleid		12
3.1 Rijksbeleid		12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)		12
3.2 Provinciaal beleid		12
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel		12
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel		13
3.2.3 Bestuursovereenkomst Woonafspraken 2016-2020 (inclusief RWP Twente 2015 en 2017)		14
3.3 Gemeentelijk beleid		14
3.3.1 Woonvisie Hengelo 2016-2026		14
3.4 Conclusie		15
Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan		16
4.1 Het digitale bestemmingsplan		16
4.2 Planopzet		16
4.2.1 Inleidende regels		16
4.2.2 Algemene regels		16
4.2.3 Overgangs- en slotregels		16
4.3 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure		17
4.3.1 Vooroverleg		17
4.3.2 Verder verloop van de procedure		17
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid		18
Bijlagen bij de toelichting		19
Bijlage 1 Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen		21
Regels		27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		28
Artikel 1 Begrippen		28
Artikel 2 Reikwijdte		30
Hoofdstuk 2 Algemene regels		31
Artikel 3 Algemene aanduidingsregels		31
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels		32
Artikel 4 Overgangsrecht		32
Artikel 5 Slotregel		33

Bijlagen bij de regels	35
Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

1.1.1 Algemeen

De woningmarkt is in de afgelopen jaren behoorlijk aangetrokken. Na de crisisjaren is dat op zich goed nieuws, toch zien we in de huidige markt ook een aantal ongewenste effecten optreden.

De woningmarkt is een uitermate complex mechanisme. De gemeente heeft lang niet op alle aspecten invloed, maar kan via de ruimtelijke ordening sturen op een goed woon- en leefklimaat. Dat is ook de opgave van de gemeente: goed wonen. Nu en in de toekomst. Dat betekent dat van de gemeente mag worden verwacht dat verder wordt gekeken dan de markt van nu.

Ook op de woningmarkt gaat het om vraag en aanbod. We zien dat de vraag - mede als gevolg van economische factoren - dynamisch is. In de crisisjaren stonden woningen soms jaren lang te koop. Nu - 2019 - zijn woningen vaak al verkocht voordat zij op Funda worden aangeboden.

Daarnaast is de ontwikkeling van het aantal huishoudens van grote invloed op de vraag naar woningen. Naar verwachting zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien, maar prognoses laten (al jarenlang) zien dat er een kanteling zal optreden. Op zijn best zal het aantal huishoudens gelijk blijven, maar verwacht wordt dat het aantal huishoudens op termijn zal gaan afnemen.

Het aanbod op de woningmarkt is tamelijk statisch en bestaat voor het overgrote deel uit de bestaande voorraad: het aanbod wijzigt als gevolg van sloop, nieuwbouw, transformatie en splitsing.

Naast het zoeken naar balans in vraag en aanbod heeft de stad te maken met een omvangrijke ruimtelijke opgave: Hart van Zuid, Binnenstad, diverse braakliggende gebieden of leegstaande gebouwen in de bestaande stad en het afronden van al lopende (woningbouw) projecten. Een invulling met woningen ligt, in de huidige markt, voor veel van deze gebieden voor de hand en kan ook in kwalitatieve zin een goede bijdrage leveren aan het woonprogramma.

1.1.1.1 Deprogrammeren

Al geruime tijd werken gemeenten volgens de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Ook in de systematiek van de ladder worden vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Daarbij maakt het in de systematiek van de ladder niet uit of dat aanbod al daadwerkelijk is gerealiseerd, of dat dit aanbod - op basis van een vigerend bestemmingsplan - gerealiseerd kán worden. Het volledige aanbod aan 'harde plannen' telt mee als voorraad en moet worden meegenomen bij het beantwoorden van de vraag of er behoefte is.

Dat aanbod in harde plannen is soms heel erg expliciet en gewenst, bijvoorbeeld in het geval van plannen, die specifiek zijn gemaakt ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, maar soms is dat aanbod ook wat meer verborgen in bestemmingsplannen. Binnen een bestemming zijn dan meerdere functies mogelijk, waaronder wonen. Of er is geen maximum aantal woningen opgenomen in het bestemmingsplan. De situatie kan zich dan voordoen dat een bestaande woning op een ruime kavel wordt gesloopt en wordt vervangen door meerdere woningen. Ook worden bestaande (ruime) woningen gesplitst in meerdere wooneenheden. Dit heeft een aantal effecten die ongewenst kunnen zijn.

De woningen die op deze wijze worden gerealiseerd tellen mee in het aanbod en zijn daarmee van invloed op de mogelijkheden op andere locaties. Ook is het ruimtelijk gezien zeer de vraag of het altijd gewenst is dat er gebruik kan worden gemaakt van deze mogelijkheden. Zeker in bestaande woonwijken, die afgerond zijn en waar weinig dynamiek is, kan het benutten van dergelijke bouw mogelijkheden onverwachte effecten hebben. Bijvoorbeeld in een toename van de parkeerdruk, de komst van andere doelgroepen of het intensiveren met bebouwing en/of bewoners. Bovendien kennen deze initiatieven een redelijk onvoorspelbaarheid (ten aanzien van programma en bebouwing), die steeds meer raakt aan de opgave voor de langere termijn. Niet altijd is het toevoegen van woningen om die reden gewenst.

Met de provincie is afgesproken dat gemeenten plannen die zij niet meer wenst, gaat 'deprogrammeren'. Dat wil zeggen planologisch schrappen. Binnen de context van de afspraken met de provincie is deprogrammeren een belangrijke voorwaarde om gebruik te mogen maken van de bovenkant van de bandbreedte die wordt gehanteerd ten aanzien van de huishoudensontwikkeling. Dit voornemen tot schrappen van plannen die niet tot uitvoer komen heeft de gemeenteraad geuit bij het vaststellen van de woonvisie in 2016. Nu, ruim 2 jaar na het vaststellen van de woonvisie is het moment gekomen om ook de 'verborgen plancapaciteit' in bestemmingsplannen te schrappen. Dat betekent niet dat er niets meer kan, maar dat ieder woningbouwplan wordt getoetst aan het woonbeleid van de gemeente en de bijdrage van het plan aan dat beleid. Daartoe heeft de gemeenteraad een toetsingskader vastgesteld, dat het college hanteert bij het maken van deze afweging.

1.1.1.2 Onzelfstandige bewoning en kleine appartementen

Wat daarnaast zorgen baart is de forse toename van (kleine) appartementen en studio's, door het 'omkatten' van bestaande (grote) woningen of het opdelen van bestaande appartementen. Natuurlijk is er - op dit moment in een krappe markt - vraag naar deze producten, maar het aanbod neemt hand over hand toe. Bovendien gaat het hier in de praktijk vaak om initiatieven die niet gericht zijn op het toevoegen van kwaliteit, maar om het realiseren van een snelle opbrengst. De verwachting is dat deze producten op de wat langere termijn niet meer aansluiten bij de vraag: op korte termijn een 'oplossing' op langere termijn een probleem. Een probleem dat te meer knelt omdat er uitsluitend gebouwd mag worden voor de eigen behoefte. Het toevoegen van een 'slecht' woonproduct gaat ten koste van de mogelijkheid van het toevoegen van een 'goed' woonproduct. Het zal duidelijk zijn dat de gemeente wil insteken op een woningvoorraad die zeker ook op de langere termijn zo goed mogelijk past bij de ontwikkeling van de bevolking. Binnen de context van de afspraken, zoals die er liggen met de provincie Overijssel en de overige Twentse gemeenten over de ontwikkeling van de woningvoorraad is het niet gewenst dat er woningen 'weglekken' naar producten of gebieden waar dit niet gewenst of niet noodzakelijk is, of waar dit een negatief effect heeft op de leefbaarheid van buurten en wijken (nu, of op de langere termijn).

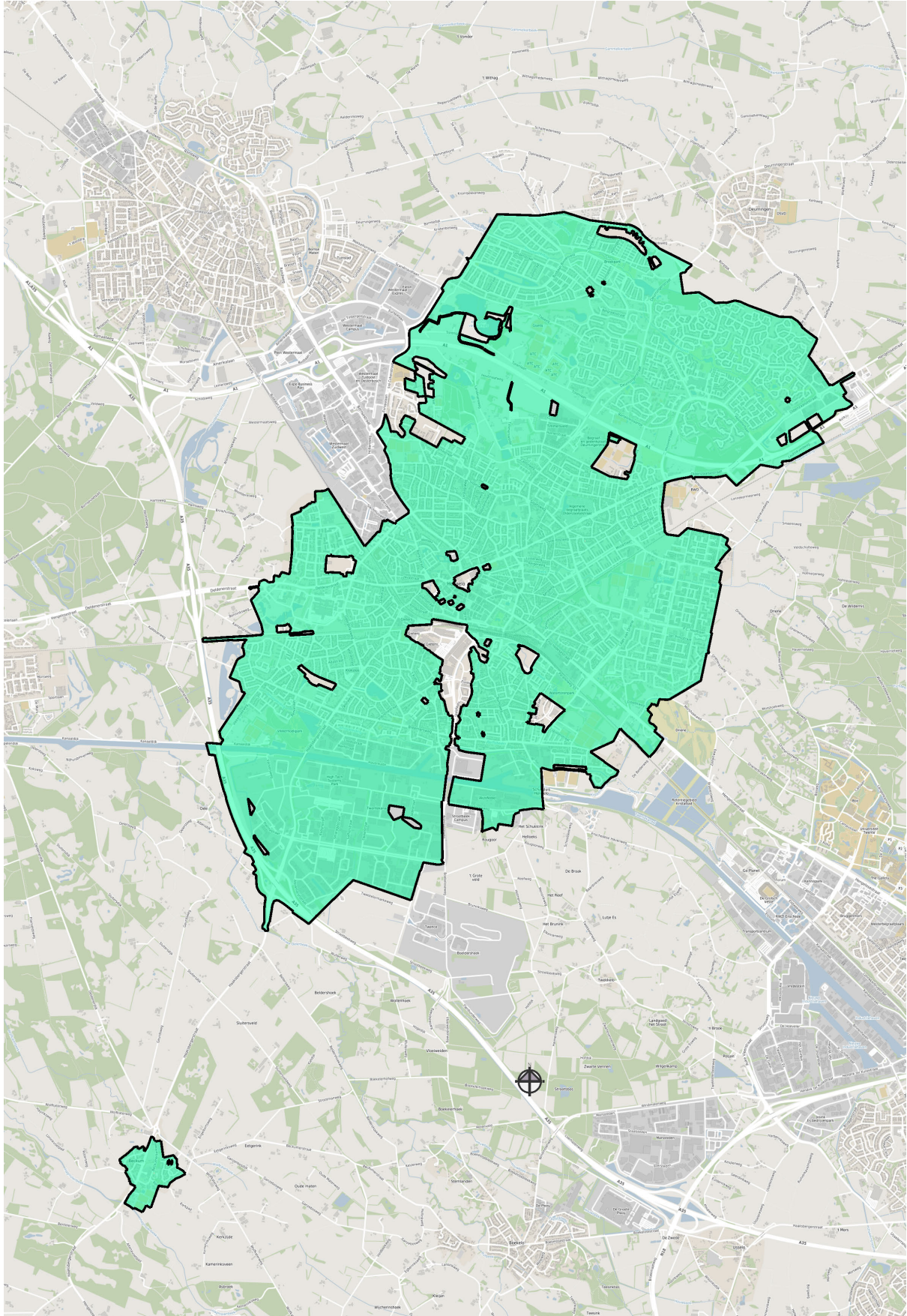
Strekking van het voorliggende bestemmingsplan is dat de verborgen plancapaciteit in bestaande bestemmingsplannen wordt geschrapt. Met als doel dat het bestaande aantal zelfstandige wooneenheden, maar zeker ook het aantal onzelfstandige wooneenheden en kleine appartementen, in relatie tot de leefbaarheid, niet zonder meer mag toenemen.

Het bestemmingsplan Parapluperzoning Wonen bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied Parapluperzoning Wonen is op onderstaande afbeelding aangegeven. Het plangebied omvat het grootste gedeelte van het stedelijk gebied van Hengelo. Hengelo heeft ook nog twee zogenaamde 'witte gebieden'. Voor deze gebieden gelden geen bestemmingsplannen. Deze gebieden kunnen dan ook niet worden meegenomen in de Parapluperzoning Wonen. Lopende vergunningen waarover (kwalitatieve) overeenstemming bestaat zijn uitgezonderd van dit bestemmingsplan evenals de plannen die deel uit maken van het Woningbouwprogramma.

Het plangebied bestaat uit de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1. Aan deze plannen wordt de gebiedsaanduiding 'Overige zone - toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan' toegevoegd.



Afbeelding 1: Plangebied parapluherziening Wonen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het overzicht in bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen bij de regels zijn de onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen die met het voorliggende Parapluplanherziening Wonen worden herzien.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In de inleiding is beschreven wat de aanleiding is van het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt het aantal bestaande (on)zelfstandige wooneenheden te fixeren, om daarmee uitvoering te kunnen geven aan het woonbeleid van de gemeente, dat er op is gericht om te sturen op ontwikkelingen, die zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de behoefte nu en in de toekomst.

Sinds 2016 werkt de gemeente Hengelo actief met een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte zoals die is bepaald in samenspraak met provincie en buurgemeenten. Bij de vaststelling van de woonvisie was er sprake van overprogrammering, dat wil zeggen dat het aanbod aan 'harde' plancapaciteit groter was dan de vraag. In de periode 2016-2018 heeft de gemeente plancapaciteit teruggebracht. Enerzijds door in overleg met marktpartijen te komen tot (een andere) invulling van de locatie, anderzijds door plancapaciteit te schrappen.

De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren zal afnemen, daarmee zal ook in de toekomst de behoefte aan woningen afnemen. Het aantal locaties dat in Hengelo kan worden ingevuld, is groter dan de toekomstige behoefte en dat maakt dat het noodzakelijk is om keuzes te maken. Niet iedere locatie kan met woningbouw worden ingevuld.

De gemeente Hengelo kiest voor het versterken van de woonfunctie in de binnenstad en Hart van Zuid. Deze gebieden hebben de absolute prioriteit. De binnenstad kampt met een teruglopend winkelaanbod. Er ontstaat leegstand. Voor een aantrekkelijke binnenstad is het van belang dat het winkelgebied compacter wordt. Dat betekent verplaatsing van winkels, maar ook herbestemmen van leegstaand winkelvastgoed. Wonen in de binnenstad brengt levendigheid met zich mee, maar de bewoners vormen ook een doelgroep die gebruik maakt van de voorzieningen die aanwezig zijn. Steeds meer mensen willen ook wonen in de binnenstad en deze groep is ook zeer divers. Het is van belang dat het aanbod aan woningen aansluit bij de verschillende doelgroepen. Dat betekent in de eerste plaats een gedifferentieerd aanbod.

Op dit moment zien wij dat nieuw aanbod in de binnenstad zich met name richt op de onderkant van de woningmarkt: kleine (onzelfstandige) woonruimten, studio's en appartementen. Voor een goede balans is het van belang dat er ook andere doelgroepen worden aangetrokken: starters, gezinnen, ouderen. Dit is van belang voor de noodzakelijke kwaliteitsimpuls aan het centrum.

Hart van Zuid is een grote binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Hier is de ambitie om te komen tot een levendig stadsdeel waar het goed wonen en werken is. De woningbouw in dit gebied wordt ontwikkeld door een externe partij, maar de opgave is groter dan de locaties die nu voor woningbouw zijn aangewezen. De gemeente wil ruimte maken in het programma om extra woningbouw in Hart van Zuid mogelijk te maken.

Overigens betekent dit niet dat er in het geheel niets kan op andere locaties. Langs invalswegen, in monumentale panden en voor specifieke doelgroepen zijn er mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt en het moet gaan om plannen die kwalitatief werkelijk iets toevoegen.

Dit geldt bijvoorbeeld sterk ten aanzien van de ontwikkeling van appartementen. In zijn algemeenheid zien we dat het aanbod aan appartementen de laatste jaren een behoorlijk inhaalslag heeft gemaakt. Het gaat daarbij in hoofdzaak om appartementen die worden toegevoegd via transformatie (voormalige kantoorpanden, scholen etc). Op zichzelf is dat een gewenste ontwikkeling, bovendien sluiten de appartementen die via transformatie beschikbaar komen goed aan op de vraag van consumenten. Meer moeite hebben de plannen voor nieuwbouw appartementen die op grotere afstand van het centrum liggen. Hieruit blijkt ook wel dat de appartementenmarkt niet oneindig groot is en dat de locatie cruciaal is.

Momenteel zien we een sterke toename in het aantal aanvragen voor kleine appartementen (kleiner dan 50 m²), studio's en bedrijfsmatige kamerverhuur buiten het centrum en Hart van Zuid, op plekken die daarvoor niet zijn bedoeld. Die ontwikkeling vinden we ongewenst omdat dit problemen met zich mee brengt op het gebied van leefbaarheid of parkeren. Kleine appartementen en andere stedelijke woonvormen kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan het woningbouwprogramma, mits de omgeving daar ook op is ingesteld. Bijvoorbeeld door de aanwezigheid van voorzieningen voor de (overwegend jonge) doelgroep voor dit product. Deze stedelijke woonvormen staan we om die reden alleen toe in de binnenstad (mits het gaat om een kwalitatief goed product) en in Hart van Zuid.

Het doel is niet om alles op slot te zetten, maar om initiatieven te kunnen toetsen op meerwaarde. Als een initiatief voldoende bijdraagt, dan kan alsnog medewerking worden verleend aan dat initiatief.

De spelregels voor nieuwe initiatieven heeft de gemeente vastgelegd in het 'kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven'. De gemeenteraad heeft de hoofdlijnen vastgesteld, het college kan daarbinnen maatwerk leveren.

Binnen het woningbouwprogramma is enige flexibiliteit ingebouwd om in te kunnen spelen op bijzondere plannen, of wijzigingen binnen projecten. Ook in lopende projecten kunnen zich immers situaties voordoen als gevolg waarvan bijstelling van het programma noodzakelijk of gewenst is. Juist voor de plannen, die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma, geldt dat deze bijdragen aan het woonbeleid. Het weglekken van plancapaciteit op plekken die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma is niet gewenst en wordt om die reden onmogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid van het rijk staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), welke op 13 maart 2012 is vastgesteld. De SVIR schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk to 2028 en de ambitie tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd welke als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden, en zijn de zogenaamde "treden" komen te vervallen. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

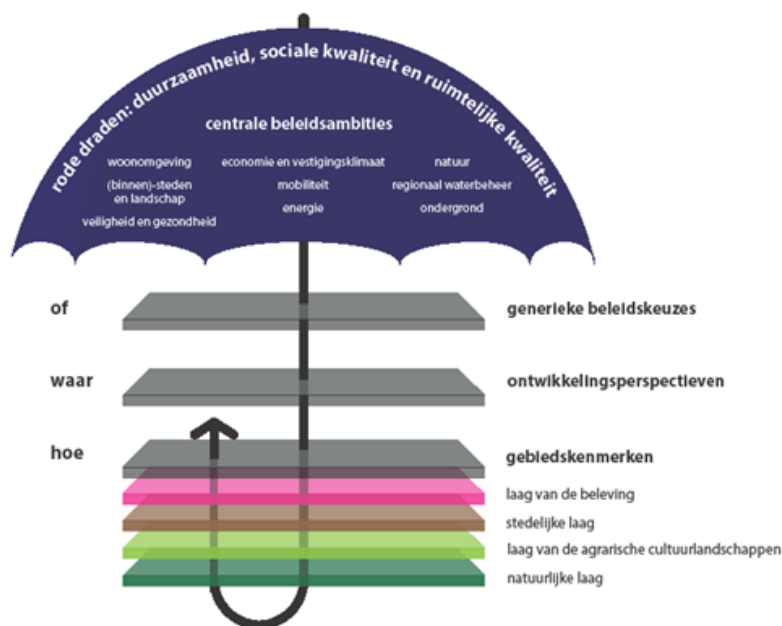
In het parapluplan Wonen worden regels gesteld ten aanzien van het gebruik (omzetten) van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning (kamerbewoning). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende principes of 'rode draden' zijn. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe**.



Afbeelding 2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In de parapluerziening Wonen is geen sprake van nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, derhalve is het niet noodzakelijk om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskennmerken, die van toepassing zijn op het plangebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' (hierna 'verordening') is één van de instrumenten die de provincie daarvoor inzet. Deze verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De verordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel gaat in op de realisatie van nieuwe woningen. Hierin is geregeld dat bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, uitsluitend kunnen voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

In artikel 2.2.5 geeft de Omgevingsverordening Overijssel opdracht tot aanpassing van bestemmingsplannen.

Bestemde, maar nog niet gerealiseerde woningbouwmogelijkheden in geldende bestemmingsplannen waarvan met actueel onderzoek woningbouw niet kan worden aangetoond dat daaraan de komende 10 jaar behoefte is, moeten worden geschrapt.

Het onderhavige parapluplan Wonen geeft antwoord op deze opdracht.

De eis om capaciteit te schrappen geldt niet voor bestemde, maar nog niet gerealiseerde woningbouwmogelijkheden die passen binnen de geldende woonafspraken, zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

3.2.3 Bestuursovereenkomst Woonafspraken 2016-2020 (inclusief RWP Twente 2015 en 2017)

In het kader van de Regionale Woon Programmering Twente heeft, conform het bepaalde in de Ladder van duurzame verstedelijking, afstemming plaatsgevonden over de woningbouwopgave binnen de verschillende woningmarktregio's in Overijssel (regionale) en zijn hierover afspraken gemaakt.

Voor de woningmarktregio waarin Hengelo valt zijn deze afspraken vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020, welke op 29 januari 2016 door de provincie en de Twentse gemeenten zijn ondertekend. In de bestuursovereenkomst is beschreven dat gemeenten in beginsel bouwen voor de eigen behoefte en zoveel mogelijk binnenstedelijk. Deze eigen behoefte is vastgelegd in het 'RWP Twente (Regionale Woon Programmering)', welke onderdeel uitmaakt van de bestuursovereenkomst.

In het RWP is de behoefte in beeld gebracht en is deze afgezet tegen de woningbouwplannen die gemeenten hebben. Bij het ondertekenen van de bestuursovereenkomst was dat het RWP Twente 2015. Plannen die passen binnen de afspraken van het RWP (en dus voorzien in de eigen behoefte) hoeven niet opnieuw regionaal te worden afgestemd. De behoefte is aangetoond en daarmee is aan de Ladder voldaan.

Bij het vaststellen van de bestuursovereenkomst was er voor de gemeente Hengelo sprake van een lichte overprogrammering, wanneer rekening wordt gehouden met alle beoogde (ook zachte) plannen. Onderdeel van de bestuursovereenkomst met de provincie is dat gemeenten -indien sprake is van overprogrammering- 3 jaar de tijd hebben om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de behoefte. Deze termijn is gekozen om gemeenten onder meer in de gelegenheid te stellen de -eventuele- financiële gevolgen van het deprogrammeren in beeld te brengen, en deze zo mogelijk te beperken of de benodigde middelen hiervoor te reserveren.

Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. Deze afspraken zijn gebaseerd op het Primos 2016 en brengt de behoefte in beeld voor de periode vanaf 2017 (2017 t/m 2026).

Nieuw in het RWP Twente 2017 is dat de behoefte niet langer een 'vast' getal is, maar dat een bandbreedte is benoemd. Voor Hengelo is de bandbreedte voor de periode 2017-2026 bepaald op 1.950 tot 2.240 woningen. Gemeenten mogen binnen deze bandbreedte bewegen. De bovenkant van de bandbreedte mag door gemeenten worden opgezocht indien het plannen betreft binnen de bebouwde kom van de gemeente, er een deprogrammeerplan is, en er de komende 10 jaar sprake is van een groei van het aantal huishoudens. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de deprogrammeringsopgave van de gemeente Hengelo.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Hengelo 2016-2026

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De woonvisie is er niet alleen voor de gemeente. Welbions en huurdersvereniging Ookbions zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met Welbions.

WOONVISIE Hengelo

'Goed wonen in het hart van Twente'

Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom biedt deze woonvisie een richting. Een richting die we samen hebben opgesteld met Welbions, Ooqbions, betrokken partners en inwoners.



Pijlers onder de Woonvisie 2016-2025

Samenwerken met partners in de stad

Verbinding met en tussen inwoners

Goed wonen in het hart van Twente

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij hebben we speciaal oog voor de huishoudens met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huursegment in stand door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

Werk maken van duurzaam wonen

Met Duurzaam (1)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klarmaken voor de toekomst. Daarin volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

Dynamiek in de woningvoorraad

De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen "scheef". We willen deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector huur of de goedkope koop. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. We onderzoeken of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

Wonen in de binnenstad

Hengelo is een stedelijk centrum voor de omgeving, maar het aantal gevraagde winkelmeters loopt snel terug. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. We stimuleren die transformatie actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties.

Zorgwoningen in de buurt voorzieningen

Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarom zorgen we ervoor dat woningen op slimme plekken makkelijk aanpasbaar worden. In gebieden vlakbij voorzieningen geven we prioriteit om woningen levensloopbestendig te maken en stemmen we nieuwbouw af op zorgvragende doelgroepen. Waar nodig passen we de bereikbaarheid aan aan deze doelgroep.

Anders samenwonen, anders samenleven

Er ontstaat een nieuwe vraag naar nieuwe manieren van samenleven en samenwonen. We bieden in het woonprogramma ruimte aan kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven. Daarbij stimuleren we diversiteit in verschijningsvormen, verschillende zorg- en samenlevingsverbanden en beschutte woonvormen, zoals woonhofsjes en knoeperven.

Ruim baan voor initiatief

In deze woonvisie maken we ruim baan voor initiatieven uit de samenleving. Dat geldt op verschillende terreinen:

- We maken regelvrije ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO);
- We nemen belemmerende regels die initiatieven dwarszitten weg;
- We stimuleren participatie en inspraak van bewoners;
- We stemmen de openbare ruimte af met onze inwoners. We bepalen samen welk werk wordt gedaan in de wijk.

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%

Bron: Rijn "Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne (2015)"
*Eigen sociale huurvoorraad Peiljaar 2015 Wonen in Hengelo

Factoren van invloed

- Tijd van grote groei is voorbij, maar geen krimpgedebied
- Veranderende bevolkingsamenstelling (vergrijzing, ontgroening en huishoudingsverdunding)
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht
- Van uitbreiding naar inbreiding
- Voorzichtig herstel na de crisis
- Minder investeringsvermogen corporaties en gemeenten

De woonvisie is vastgesteld als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De woonvisie bestaat uit drie delen: het beleidskader, het afwegingskader voor nieuwe initiatieven en het woningbouwprogramma.

Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Met behulp van het kader worden plannen beoordeeld op hun bijdrage aan het woonbeleid. Het kader kent een aantal directe weigeringsgronden zoals bouwen op achterterreinen en bouwen in de hoofdgroenstructuur. De gemeenteraad heeft de toetsingscriteria vastgesteld. Het college kan binnen dit kader nuanceringen aanbrengen, om daarmee in te kunnen spelen op actuele vragen. Zo kunnen plannen voor specifieke doelgroepen naar voren worden gehaald, of producten waarvoor overaanbod dreigt naar achteren worden gezet.

In het afwegingskader is aangegeven dat ten tijde van het vaststellen van de woonvisie de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt is. Dit betekent dat de komende jaren ruimte moeten worden vrijgemaakt. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaan moet ruimte worden gecreëerd. Dit wordt onder meer gedaan door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. De onderhavige parapluperzoning draagt hiertoe bij.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan

4.1 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Een parapluperziening is in feite het maken van een gedeeltelijke herziening van meerdere bestemmingsplannen. Om een digitale herziening te maken, moet er een verwijzing mogelijk zijn naar het identificatienummer van de vigerende bestemmingsplannen die herzien worden. Alle bestemmingsplannen die in het voorliggende parapluplan worden herzien hebben een eigen identificatienummer. (zoals opgenomen in bijlage 1). Er kan aldus worden volstaan met alleen een digitale parapluperziening.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

4.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

4.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

4.2.1.1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

4.2.1.2 Reikwijdte

Dit artikel regelt op welke bestemmingsplannen de regels van toepassing zijn. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels.

4.2.2 Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

4.2.2.1 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt het toevoegen van een zone aan de te wijzigen bestemmingsplannen.

4.2.3 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

4.2.3.1 *Overgangsrecht*

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

4.2.3.2 *Slotregel*

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.3 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

4.3.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden.

Het plan is in het kader van het vooroverleg besproken met de accounthouder van het provinciaal ruimtelijk overleg en is op 14 maart 2019 voorlegd aan het team RBBR van de provincie Overijssel. Beiden hebben aangegeven akkoord te gaan met het onderhavige plan. Met dit plan zijn geen rijksbelangen in het geding. Daarnaast heeft dit plan geen invloed op de waterhuishouding en is derhalve vooroverleg met het Waterschap Vechtstromen niet noodzakelijk.

4.3.2 Verder verloop van de procedure

Conform het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening zullen de volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan inclusief wijzigingen vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen

Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft de parapluherziening Wonen van 1 mei t/m 11 juni 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel Haverweg 25 in Hengelo. Dit perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" de bestemming 'Woondoeleinden'. Op grond van de regels is het mogelijk om in de achtertuin een dubbele woning te bouwen.
2. Met de herziening is dit niet meer mogelijk. Voor deze locatie is onlangs een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan dit deel van het perceel is verkocht. In deze overeenkomst is een clause opgenomen op grond waarvan de koopovereenkomst wordt ontbonden indien aan de bouw van de dubbele woning onverhoopt geen medewerking wordt verleend.
3. Er zijn dusdanig bijzondere omstandigheden dat er redenen aanwezig zijn om dit perceel uit te sluiten van het verbod om wooneenheden toe te voegen.
4. De persoon die het perceel gekocht heeft hiervoor een bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan is op 4 februari 2019 als conceptaanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend.
5. Uit de beoordeling van de aanvraag, d.d. 4 maart 2019 (zie bijlage 2) blijkt dat het bouwplan, behoudens een aantal ondergeschikte details akkoord werd bevonden.
6. Ook heeft de stadsbouwmeester een positief advies gegeven ter zake van de welstand.
7. Aan de hand van deze beoordeling is het bouwplan verder uitgewerkt en zijn de voorbereidingen zo ver gevorderd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Door dit bestemmingsplan heeft dat nu geen zin meer. Hierdoor wordt indiener onevenredig in mijn belang geschaad.
8. In verband daarmee en gelet op de bijzondere omstandigheid acht indiener een uitzondering op het verbod voor het perceel gerechtvaardigd. Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat de bewuste aanduiding op het perceel komt te vervallen.

Reactie

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" en heeft de bestemming "Woondoeleinden". (zie bijlage 1)

Voor het betreffende perceel is op 4 februari 2019 een vooroverleg/concept aanvraag ingediend. Behoudens enkele kleine opmerkingen is dit bouwplan akkoord bevonden. Hierover is op 4 maart 2019 een brief aan de architect van de indiener gezonden waarin wordt geconcludeerd dat op basis van de conceptaanvraag een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de beoordeling in het vooroverleg.

Een definitieve aanvraag is (nog) niet gedaan. Uit de toetsing van het bouwplan is gebleken dat het bouwplan past in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft dan wel een toename van 2 woningen, maar deze waren al toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Nu de indiener een positieve beoordeling van de concept aanvraag heeft ontvangen en op basis hiervan een aanvraag omgevingsvergunning kan indienen en het betreffende perceel reeds verkocht is zijn wij van mening dat in dit geval indiener onevenredig zwaar getroffen zou worden door voorliggende parapluherziening. Daarbij komt dat de aanvraag en de toetsing plaats hebben gevonden voor de

terinzagelegging van de ontwerp parapluperziening. Wij zullen dan ook de verbeelding zodanig aanpassen dat het bedoelde perceel buiten de parapluperziening Wonen zal vallen.

2. Indiener 2

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel met kadastraal nummer K2524 (3500 m²), behorende bij het perceel Breemarsweg 415. Dit perceel valt in het bestemmingsplan "Hengelo-Zuid Breemarsweg". De bestemming is "Wonen". (zie bijlage 2)
2. Indiener wil een herontwikkeling van het perceel en heeft hierover al gesprekken met de gemeente gevoerd. Hierbij is gedacht aan 50 plus woningen, bedrijfsunits en/of garageboxen en een gezondheidsfunctie. Dit laatste betreft dan eenheden waar zorgbehoevende personen onder een 24-uurs begeleiding zelfstandig kunnen wonen.
3. Op het terrein is nu een stalling en oefenterrein voor paarden. Deze huurder gaat echter binnenkort vertrekken. Indiener zoekt een rendabele invulling van het terrein.
4. Met de wijziging van het bestemmingsplan worden de belangen van indiener in ernstige mate geschaad. Het grote en goed toegankelijke terrein zal dan braak liggen, geen bestemming hebben en slechts onderhoudskosten met zich brengen. Een dergelijke situatie zou bovendien ongewenste sociale en maatschappelijke consequenties kunnen hebben waar indiener dan op moet handhaven of het bevoegd gezag hiertoe moet verzoeken.

Reactie

1. Het perceel met kadastraal nummer K2524 is gelegen in het bestemmingsplan "Hengelo Zuid Breemarsweg" en heeft deels de bestemming "Wonen" en deels "Bedrijf". Aangenomen wordt dat de zienswijze ziet op het deel van het perceel met de bestemming "Wonen". Dit perceel heeft geen bouwvlak en kent momenteel geen bouw mogelijkheden. (zie bijlage 2)
2. Indiener heeft gesprekken gevoerd over mogelijke invulling van dit terrein met verschillende functies, echter niet over een invulling met woningbouw. Hieruit is gebleken dat deze functies ruimtelijk en beleidsmatig niet wenselijk en aanvaardbaar zijn.
3. Met de parapluperziening Wonen wordt beoogd dat het aantal woningen niet toe zal nemen. In onderhavige situatie is het al niet mogelijk om woningen te realiseren, en is al duidelijk uitgesproken dat het bestemmingsplan niet herzien zal worden om woningen mogelijk te maken. Het is dan ook niet de onderhavige parapluperziening die het bouwen van woningen in de weg staat. Het kon simpelweg al niet onder het vigerende plan. Ook al zou het betreffende perceel uit de herziening gelaten worden dan nog is het niet mogelijk om alhier woningen te realiseren.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijze van indiener 1 is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van de parapluperziening Wonen. De zienswijze van indiener 2 is ongegrond.

Bijlage 1



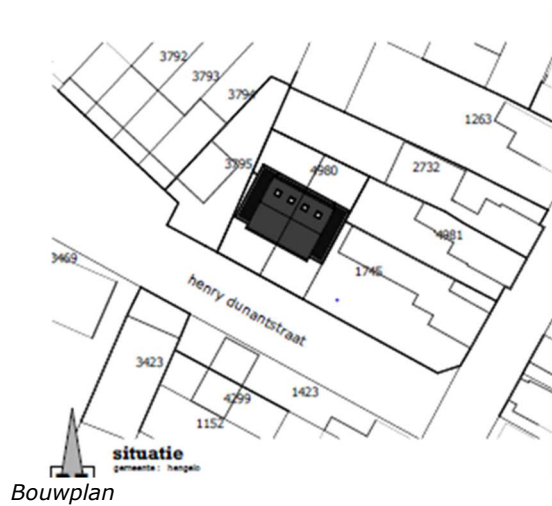
Kadastrale situatie perceel M1745



Fragment bestemmingsplan Naoorlogse wijken



Luchtfoto 2019



Bouwplan

Bijlage 2



Kadastrale situatie perceel K 2524



Fragment bestemmingsplan Hengelo Zuid - Breemarsweg



Luchtfoto 2019

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluperzoning Wonen met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0127-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze van verbeelding verstaan;

1.4 bestand

1. bij bouwwerken:

bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

2. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.5 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.6 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.7 kamerverhuur/kamerbewoning

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

1.8 kamerverhuurbedrijf

een persoon of personen, handelend onder eigen naam of handelsnaam, of een rechtspersoon, die bemiddeling verleent/verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de vorm van één of meerdere kamers;

1.9 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 onzelfstandige wooneenheid

een wooneenheid waar sprake is van een gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en/of toilet en in de meeste gevallen van een gezamenlijke toegang;

1.11 (zelfstandige) wooneenheid/woning

(een gedeelte van) een gebouw met woonfunctie/een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één individueel huishouden;

1.12 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Reikwijdte

Deze Parapluherziening Wonen herziet de bestemmingsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels in die zin dat

- a. de begrippen in artikel 1.4 tot en met artikel 1.12 worden toegevoegd. Als in de bestemmingsplannen een begrip al benoemd is, wordt dat begrip vervangen door het begrip zoals genoemd in artikel 1.
- b. artikel 3.1. aan de regels van deze bestemmingsplannen wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Overige zone - toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan' is het, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding in de regels dan wel op de verbeelding wonen is toegestaan, niet toegestaan:

- a. het bestaand aantal (on)zelfstandige wooneenheden te vergroten;
- b. het onder a genoemde verbod geldt niet voor gronden waarvoor voor de ter inzage legging van dit plan een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro is gesloten voor het realiseren van (on)zelfstandige wooneenheden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10%.

4.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening Wonen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Vigerende bestemmingsplannen

Bijlage 1 bij Parapluperziening Wonen
Vigerende bestemmingsplannen

Naam plan	Idn
Parapluplan parkeren Hengelo	NL.IMRO.0164.BP0116-0301
Beckum 2015	NL.IMRO.0164.BP0097-0301
Hengelo Noord	NL.IMRO.01640000BP2003HengNoord
Broek Noord, Noordelijke rand en Woonvelden	NL.IMRO.0164.BP0073-0301
Broek Oost	NL.IMRO.01640000BP2006BroekOost
Hengelo Noord, Hasseler Es	NL.IMRO.0164.BP0098-0301
A1-Zone	NL.IMRO.01640000BP2003A1Zone-
't Weusthag	NL.IMRO.0164.BP0008-0301
Naoorlogse Wijken	NL.IMRO.01640000BP2003NoWijken-
Kamerbewoning	NL.IMRO.01640000BP2008BP0027-
Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1)	NL.IMRO.0164.BP0086-0301
Vooroorlogse Wijken	NL.IMRO.01640000BP2003VoWijken-
Backenhagenlaan	NL.IMRO.0164.BP0004-0301
Sloetsweg/Bellinckhof	NL.IMRO.0164.BP0056-0301
Klein Driene - De Hoven	NL.IMRO.0164.BP0040-0301
Zwawertsweg	NL.IMRO.0164.BP0028-0301
Wielewaalstraat / Beethovenlaan	NL.IMRO.0164.BP0074-0301
Deurningerstraat - Dr.Schaepmanstraat	NL.IMRO.0164.BP0018-0301
Vooroorlogse Wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat	NL.IMRO.01640000BP2006Ziekhstr-
Anninksweg 117	NL.IMRO.0164.BP0031-0301
Naoorlogse Wijken, Drienerstaete	NL.IMRO.0164.BP0106-0301
Naoorlogse Wijken, Isaac da Costastraat	NL.IMRO.0164.BP0102-0301
Centrum 2013	NL.IMRO.0164.BP0061-0301

Hengelo Zuid - Berflo Es e.o.	NL.IMRO.0164.BP0043-0301
Hengelo Zuid - Veldwijk e.o.	NL.IMRO.0164.BP0044-0302
Waterpark Veldwijk Noord	NL.IMRO.01640000BP2006WVN-
Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o.	NL.IMRO.0164.BP0042-0301
Tuindorp 't Lansink	NL.IMRO.01640000BP2003Tuindorp-
Wilderinkshoek 2014	NL.IMRO.0164.BP0070-0301
Wilderinkshoek	NL.IMRO.01640000BP2003wildhoek-
Gezondheidspark	NL.IMRO.01640000BP2006GZP-
Woolder Es 2012	NL.IMRO.0164.BP0062-0301
Woolder Es	NL.IMRO.01640000BP2003woolderes-
Deldenerstraat naast 306	NL.IMRO.0164.BP0123-0301
Deldenerstraat Noord	NL.IMRO.0164.BP0021-0301
C.T. Storkstraat 35	NL.IMRO.0164.BP0039-0302

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Parapluherziening Wonen

OPSTELLER: G. Dijkhuis DATUM: 9 juli 2019 PARAAF: GD

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp Parapluherziening Wonen

<input type="checkbox"/>	besluit Sectorhoofd FYS (via mandaat)	d.d.	14 maart 2019
<input type="checkbox"/>	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	-

Besluit: Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen

ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status: Ontwerp bestemmingsplan

<input type="checkbox"/>	Besluit B&W	d.d.	23 april 2019
<input type="checkbox"/>	Informerende brief naar de raad	d.d.	23 april 2019
<input type="checkbox"/>	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	27 juni 2019

Besluit: Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan

<input type="checkbox"/>	Besluit B & W	d.d.	27 augustus 2019
<input type="checkbox"/>	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	2 september 2019
<input type="checkbox"/>	Vaststelling Raad	d.d.	3 september 2019

Besluit: Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

<input type="checkbox"/>	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
<input type="checkbox"/>	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	

Nota zienswijzen ontwerp parapluherziening Wonen

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft de parapluherziening Wonen van 1 mei t/m 11 juni 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel Haverweg 25 in Hengelo. Dit perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" de bestemming 'Woondoeleinden'. Op grond van de regels is het mogelijk om in de achtertuin een dubbele woning te bouwen.
2. Met de herziening is dit niet meer mogelijk. Voor deze locatie is onlangs een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan dit deel van het perceel is verkocht. In deze overeenkomst is een clause opgenomen op grond waarvan de koopovereenkomst wordt ontbonden indien aan de bouw van de dubbele woning onverhoopt geen medewerking wordt verleend.
3. Er zijn dusdanig bijzondere omstandigheden dat er redenen aanwezig zijn om dit perceel uit te sluiten van het verbod om wooneenheden toe te voegen.
4. De persoon die het perceel gekocht heeft hiervoor een bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan is op 4 februari 2019 als conceptaanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend.
5. Uit de beoordeling van de aanvraag, d.d. 4 maart 2019 (zie bijlage 2) blijkt dat het bouwplan, behoudens een aantal ondergeschikte details akkoord werd bevonden.
6. Ook heeft de stadsbouwmeester een positief advies gegeven ter zake van de welstand.
7. Aan de hand van deze beoordeling is het bouwplan verder uitgewerkt en zijn de voorbereidingen zo ver gevorderd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Door dit bestemmingsplan heeft dat nu geen zin meer. Hierdoor wordt indiener onevenredig in mijn belang geschaad.
8. In verband daarmee en gelet op de bijzondere omstandigheid acht indiener een uitzondering op het verbod voor het perceel gerechtvaardigd. Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat de bewuste aanduiding op het perceel komt te vervallen.

Reactie

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Naoorlogse wijken" en heeft de bestemming "Woondoeleinden". (zie bijlage 1)

Voor het betreffende perceel is op 4 februari 2019 een vooroverleg/concept aanvraag ingediend. Behoudens enkele kleine opmerkingen is dit bouwplan akkoord bevonden. Hierover is op 4 maart 2019 een brief aan de architect van de indiener gezonden waarin wordt geconcludeerd dat op basis van de conceptaanvraag een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de beoordeling in het vooroverleg.

Een definitieve aanvraag is (nog) niet gedaan. Uit de toetsing van het bouwplan is gebleken dat het bouwplan past in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft dan wel een toename van 2 woningen, maar deze waren al toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Nu de indiener een positieve beoordeling van de concept aanvraag heeft ontvangen en op basis hiervan een aanvraag omgevingsvergunning kan indienen en het betreffende perceel reeds verkocht is zijn wij van mening dat in dit geval indiener onevenredig zwaar getroffen zou worden door voorliggende parapluherziening. Daarbij komt dat de aanvraag en de toetsing plaats hebben gevonden voor de

terinzagelegging van de ontwerp parapluperziening. Wij zullen dan ook de verbeelding zodanig aanpassen dat het bedoelde perceel buiten de parapluperziening Wonen zal vallen.

2. Indiener 2

Zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het perceel met kadastraal nummer K2524 (3500 m²), behorende bij het perceel Breemarsweg 415. Dit perceel valt in het bestemmingsplan "Hengelo-Zuid Breemarsweg". De bestemming is "Wonen". (zie bijlage 2)
2. Indiener wil een herontwikkeling van het perceel en heeft hierover al gesprekken met de gemeente gevoerd. Hierbij is gedacht aan 50 plus woningen, bedrijfsunits en/of garageboxen en een gezondheidsfunctie. Dit laatste betreft dan eenheden waar zorgbehoevende personen onder een 24-uurs begeleiding zelfstandig kunnen wonen.
3. Op het terrein is nu een stalling en oefenterrein voor paarden. Deze huurder gaat echter binnenkort vertrekken. Indiener zoekt een rendabele invulling van het terrein.
4. Met de wijziging van het bestemmingsplan worden de belangen van indiener in ernstige mate geschaad. Het grote en goed toegankelijke terrein zal dan braak liggen, geen bestemming hebben en slechts onderhoudskosten met zich brengen. Een dergelijke situatie zou bovendien ongewenste sociale en maatschappelijke consequenties kunnen hebben waar indiener dan op moet handhaven of het bevoegd gezag hiertoe moet verzoeken.

Reactie

1. Het perceel met kadastraal nummer K2524 is gelegen in het bestemmingsplan "Hengelo Zuid Breemarsweg" en heeft deels de bestemming "Wonen" en deels "Bedrijf". Aangenomen wordt dat de zienswijze ziet op het deel van het perceel met de bestemming "Wonen". Dit perceel heeft geen bouwvlak en kent momenteel geen bouw mogelijkheden. (zie bijlage 2)
2. Indiener heeft gesprekken gevoerd over mogelijke invulling van dit terrein met verschillende functies, echter niet over een invulling met woningbouw. Hieruit is gebleken dat deze functies ruimtelijk en beleidsmatig niet wenselijk en aanvaardbaar zijn.
3. Met de parapluperziening Wonen wordt beoogd dat het aantal woningen niet toe zal nemen. In onderhavige situatie is het al niet mogelijk om woningen te realiseren, en is al duidelijk uitgesproken dat het bestemmingsplan niet herzien zal worden om woningen mogelijk te maken. Het is dan ook niet de onderhavige parapluperziening die het bouwen van woningen in de weg staat. Het kon simpelweg al niet onder het vigerende plan. Ook al zou het betreffende perceel uit de herziening gelaten worden dan nog is het niet mogelijk om alhier woningen te realiseren.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijze van indiener 1 is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van de parapluperziening Wonen. De zienswijze van indiener 2 is ongegrond.

Bijlage 1



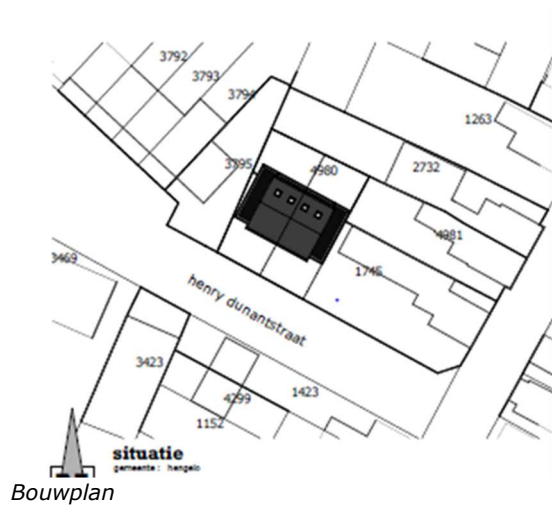
Kadastrale situatie perceel M1745



Fragment bestemmingsplan Naoorlogse wijken



Luchtfoto 2019



Bouwplan

Bijlage 2



Kadastrale situatie perceel K 2524



Fragment bestemmingsplan Hengelo Zuid - Breemarsweg



Luchtfoto 2019

Staat van wijzigingen ontwerp parapluherziening Wonen

De verbeelding met nummer NL.IMRO.0164.BP0127-0301 is zodanig aangepast dat het perceel met kadastraal nummer M1745 (Haverweg 25 Hengelo) deels buiten de parapluherziening Wonen is gelaten.