

## Verslag inspraak en vooroverleg

Verslag van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat.

### Inspraak

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid wordt betrokken. Via een advertentie in Typisch Hengelo is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat van 13 februari tot en met 26 maart 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en de gemeentewinkel van de gemeente Hengelo.

Tijdens de inspraakperiode is van de volgende personen / instanties een schriftelijk of mondelinge reactie ontvangen.

1. Mobiliteitscentrum Twente BV	Holdersweg 30	7556 BX Hengelo
2. Jan Boomkamp Groenbedrijven BV	Beneluxlaan 305	7559 JV Hengelo
3. Roadrunner Service BV	Zilverstraat 9	7550 AS Hengelo
4. Fam J.A. Snoek	Westermaatsweg 9	7556 BW Hengelo
5. R. Meijer	Wegtersweg 48	7556 BR Hengelo
6. De Bleeker Groep BV	Postbus 7	7550 AA Hengelo
7. Stichting Wijkcomite Wensink-Zuid	Oude Hengeloseweg 114	7622 HZ Borne
8. Stichting Nieuwenhuis	Dijkweg 35	7556 KA Hengelo
9. Ikea Hengelo	Het plein 100	7559 SR Hengelo

### 1. Mobiliteitscentrum Twente BV

#### Reactie

- a. Het mobiliteitscentrum Twente legt een visie neer op de invulling van de locatie, gebaseerd op het creatief omgaan terreinhoogten, parkeren in het groen (uit het zicht) en het verruimen van de bouw mogelijkheden. Concreet wordt gevraagd om de bouwhoogte voor een aantal kavels te verhogen tot 40 m.
- b. In het vigerende plan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van één gebouw met een oppervlakte van 1000m<sup>2</sup> met een hoogte van 24 meter. Gevraagd wordt deze mogelijkheid ook in het nieuwe plan op te nemen.
- c. Er bestaat een verschil tussen de op de plankaart aangegeven bouwhoogten en de bouwhoogten zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.
- d. Hoewel het bestemmingsplan voorziet in het mobiliteitscentrum ontbreekt het (op bladzijde 56 onder de inleidende bepalingen) aan:
  - Kleinschalig food en non-food detailhandelsvestigingen ( de oppervlakte hiervan bedraagt niet meer dan 500 m<sup>2</sup>)
  - Overige detailhandelsvestigingen (mobiliteitswinkel) zoals bijvoorbeeld mobiele telefonie, postagentschap, bancaire voorzieningen, ruimte voor providers, verkoop van promotieartikelen
  - Mobiliteitsgerelateerde facilitaire diensten
  - Horeca in combinatie met een motel en vergaderruimten
  - Visueel informatiecentrum met e-mail en reclame faciliteiten
- e. In aanvulling op bovengenoemde functies wordt gevraagd een internet distributiepunt mogelijk te maken (afhaalpunt van via internet bestelde en betaalde producten, waarvan een showroomachtig geheel onderdeel uitmaakt).
- f. Gevraagd wordt een reclamemast toe te staan bij het mobiliteitscentrum en deze op de plankaart aan te duiden.
- g. Gevraagd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 42, 17.3) meer aandacht te besteden aan het mobiliteitscentrum, mede gelet op de specifieke aanduiding die is opgenomen.
- h. Verzocht wordt de mogelijkheid voor een brandstofverkoop punt met lpg in het bestemmingsplan te handhaven, maar de mogelijkheden te beperken tot een kavel van 1500 m<sup>2</sup>, direct grenzend aan de beoogde inrit aan de Europalaan. In verband daarmee zou artikel 22 eerste lid onder d kunnen komen te vervallen.
- i. Aangegeven wordt dat er overeenstemming is tussen partijen over de situering van het vulpunt aan de overzijde van de Europalaan.

- j. Vanuit ruimtelijk oogpunt (waaronder verkeersaantrekkende werking, externe veiligheid) zijn afspraken gemaakt over de vestiging van brandstofverkooppunten. Gevraagd wordt deze afspraken over te nemen in het bestemmingsplan.
- k. Gevraagd wordt het beeldkwaliteitplan deels te laten actualiseren en opnieuw vast te laten stellen.
- l. Gevraagd wordt of de juiste bedrijvenlijst is toegevoegd voor het deelgebied Campus.
- m. Er wordt zorg uitgesproken ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied Westermaat. Met name de dienst de mobiliteitslocatie 7 dagen per week goed bereikbaar te zijn. Ook voor andere ondernemers geldt dat bereikbaarheid belangrijk is.

### **Commentaar**

- a. Ten aanzien van de gepresenteerde visie heeft overleg plaatsgevonden met inspreker en het team stedenbouw van de gemeente. De gepresenteerde visie wordt op hoofdlijnen onderschreven, met dien verstande dat er geen verruiming van de bouwmogelijkheden (hoogteaccenten) wenselijk is. Er wordt vastgehouden aan de bestaande uitgangspunten zoals deze ook in het bestemmingsplan Westermaat Noordoost, deelplan Campus-Expres zijn vastgelegd. Daarbij wordt wel rekening gehouden met gewijzigde eisen in de utiliteitsbouw, waardoor een grotere hoogte per bouwlaag benodigd is.
- b. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- d. In de begripsbepaling is voor het mobiliteitscentrum de volgende omschrijving opgenomen: Een centrum dat gericht is op mobiliteit, waarbinnen de volgende, op de mobiliteit gerichte functies zijn toegestaan:
  1. Motorbrandstoffenverkooppunt (incl. LPG) en shop;
  2. Kleinschalige food en non-food detailhandelsvestigingen die zijn gericht op de snelle boodschap van de automobilist zoals bijvoorbeeld mobiele telefonie, postagentschap, bancaire voorzieningen, ruimte voor providers, verkoop van promotieartikelen;
  3. Mobiliteitsgerelateerde facilitaire diensten;
  4. Visueel informatiecentrum met e-mail en reclamefaciliteiten;
  5. Horeca in combinatie met een motel en vergaderruimte; Showrooms, autoservice, carwash, autoherstel en autoaccessoires.
 Hiermee sluit de omschrijving aan op de begripsbepaling in het bestemmingsplan Westermaat Noordoost, deelplan Campus-Expres.
- e. Binnen de bestemming is de vestiging van detailhandel uitgesloten, met uitzondering van internethandel. Het bestemmingsplan voorziet derhalve reeds in deze mogelijkheid. Uitstalling ten behoeve van verkoop (showroom) is niet toegestaan.
- f. Een reclamemast is niet toegestaan.
- g. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- h. Het brandstofverkooppunt mag uitsluitend worden opgericht binnen het gebied dat daartoe is aangeduid. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid wordt bijzondere aandacht besteed aan de situering van een lpg-vulpunt. Eerst dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden en groepsrisico. De situering van het vulpunt ligt nu nog niet vast, daarmee kan ook nog niet worden onderzocht of voldaan kan worden aan de eisen vanuit externe veiligheid. Om deze reden is een lpg-vulpunt pas mogelijk, nadat is voldaan aan het bepaalde in artikel 22 lid 1.
- i. In het vigerende plan bestaat er geen mogelijkheid voor een vulpunt aan de overzijde van de Europalaan. Gelet op eventuele ontwikkelingen in dit gebied is het niet wenselijk dit alsnog mogelijk te maken.
- j. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- k. Indien hiertoe aanleiding bestaat, dan zal het beeldkwaliteitplan worden geactualiseerd.
- l. De juiste bedrijvenlijst is toegevoegd.
- m. De mogelijkheden in een bestemmingsplan om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en de omliggende bedrijven te verbeteren zijn beperkt. De knelpunten die worden geconstateerd zijn in belangrijke mate het gevolg van piekmomenten op Westermaat Plein. De doorstroming op het parkeerterrein is niet optimaal, evenals de afstelling van de verkeerslichten op de Bornsestraat. Inmiddels worden maatregelen getroffen om de doorstroming te verbeteren (aanleggen bypass) en is de afstelling van de verkeerslichten aangepast. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de effecten van deze maatregelen op de doorstroming. De resultaten laten zien dat de knelpunten worden opgelost.

## 2. Jan Boomkamp Groenbedrijven BV

### Reactie

- a. Door Jan Boomkamp Groenbedrijven is aangegeven dat er ten tijde van de grondtransactie tussen de gemeente Hengelo en Boomkamp in het jaar 2000 een aantal aanvullende afspraken gemaakt. In het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen rekening wordt gehouden met deze nadere afspraken. Het betreft het uitsluiten van de branches "tuincentrum" en "bouwmarkt".
- b. Ter plaatse van het mobiliteitscentrum is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG mogelijk. Gevraagd wordt bij de invulling van de locatie rekening te houden met de komst van het tuincentrum-bouwmarkt op de hoek van de Europalaan en de Britannielaan. Verzocht wordt het vulpunt zo ver mogelijk van het nieuw te bouwen tuincentrum-bouwmarkt af te leggen.
- c. Er wordt zorg uitgesproken ten aanzien van de bereikbaarheid via de A1, afslag 30. De afrit wordt meerdere malen per jaar afgesloten, waardoor de bereikbaarheid van onder meer Jan Boomkamp Gardens onder druk staat.

### Commentaar

- a. In een gespreksverslag welke betrekking heeft op een overleg op 6 en 15 oktober 1999 is opgenomen dat:  
"de gemeente garandeert dat de bestemming "tuincentrum" en "bouwmarkt" in de thans in procedure zijnde bestemmingsplannen voor de gebieden Plein en Campus-Expres niet is, c.q. wordt opgenomen.  
In de periode 1999-2005 is gewerkt aan het bestemmingsplan Westermaat Plein. Dit bestemmingsplan had tot doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de verleende vrijstelling ex artikel 19.1 WRO vast te leggen in een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan, dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, is een branchebeperking opgenomen ten aanzien van de bedoelde branches.  
Op 13 december 2005 heeft het college van B&W besloten het plan niet voor vaststelling aan de raad aan te bieden, mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.  
In een aantal van deze zienswijzen worden onder meer bezwaren geuit tegen de brancheringsregeling die in de voorschriften is opgenomen. Men acht een dergelijke regeling in strijd met jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Uit die jurisprudentie blijkt dat de Afdeling brancheregulering via bestemmingsplan allen aanvaardbaar acht indien daar ruimtelijk relevante overwegingen aan ten grondslag liggen. Aangetoond zou moeten worden dat zonder brancheregulering een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Hengelo en directe omgeving dreigt. In het geval Westermaat Plein is dit met verwijzing naar de detailhandelsstructuurvisie of een ander rapport niet aan te tonen.

Bij de arbitrage rond de Home Decorations Store is opgemerkt dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden rond het begrip bouwmarkt. Het ging oorspronkelijk om aanbod van volumineuze goederen die binnen de schaal mogelijkheden van traditionele winkelgebieden moeilijk inpasbaar waren. De eerste bouwmarkten werden gekenmerkt door een betrekkelijk smal assortiment met een overwegend op constructieve materialen geënt productaanbod. De doorontwikkeling van de bouwmarkt heeft er toe geleid dat er een steeds groter aandeel in decoratieve producten in het assortiment zijn opgenomen.

In de plannen die ten tijde van de afspraken in procedure waren, zijn de branches "bouwmarkten" en "tuincentra" uitgesloten. Daarmee is voldaan aan de afspraak zoals deze is vastgelegd in het gespreksverslag.

Er bestond (en bestaat) gerede twijfel of het uitsluiten van bouwmarkten (gelet op het toegestane assortiment op Plein) juridisch houdbaar is, hetgeen er toe heeft geleid dat het bestemmingsplan Westermaat Plein nooit is vastgesteld.

Het is niet aangetoond dat het toelaten van bouwmarkten zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Hengelo en directe omgeving. Gelet op het bovenstaande zijn er geen ruimtelijke gronden om de vestiging van bouwmarkten en tuincentra op Westermaat Plein uit te sluiten.

- b. Bij de invulling van het mobiliteitscentrum en de situering van een LPG-vulpunt zal rekening worden gehouden met omliggende functies.
- c. De mogelijkheden in een bestemmingsplan om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en de omliggende bedrijven te verbeteren zijn beperkt. De knelpunten die worden

geconstateerd zijn in belangrijke mate het gevolg van piekmomenten op Westermaat Plein. De doorstroming op het parkeerterrein is niet optimaal, evenals de afstelling van de verkeerslichten op de Bornsestraat. Inmiddels worden maatregelen getroffen om de doorstroming te verbeteren (aanleggen bypass) en is de afstelling van de verkeerslichten aangepast. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de effecten van deze maatregelen op de doorstroming. De resultaten laten zien dat de knelpunten worden opgelost.

### **3. Roadrunner Service BV**

#### **Reactie**

Door Roadrunnerservice is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ingediend. De mondelinge inspraakreactie heeft betrekking op de volgende punten:

- a. Het tankstation (Texaco) en het LPG-vulpunt aan de Bornsestraat staat niet goed op de plankaart aangeduid. Ook moet er een aanduiding worden opgenomen ten behoeve van de KFC.
- b. aan de Bornsestraat t.o. RTV-Oost bestaat in het vigerende bestemmingsplan een bestemming opgenomen voor het oprichten van een tankstation. In het voorontwerp is deze mogelijkheid niet opgenomen. Gevraagd wordt de mogelijkheid ook in het nieuwe plan op te nemen.
- c. Het LPG vulpunt ter plaatse van het tankstation op Westermaat Plein is onjuist op de kaart aangeduid. Het vulpunt ligt tegen de Amerikalaan aan.
- d. nabij de Ikea is de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. Gevraagd wordt de bouw mogelijkheden ook op het perceel van het tankstation door te zetten. Ten behoeve van ofwel een parkeergarage of ten behoeve van het tankstation (mede ingegeven door de opkomst van alternatieve brandstoffen en de behoefte aan mogelijkheden voor opslag e.d.)
- e. Gevraagd wordt het bouwvlak van de pompshop anders vorm te geven.
- f. Er zijn afspraken gemaakt over het aantal vierkante meters horeca op Westermaat Plein. Nu de mogelijkheid wordt geboden voor horeca bij Klaas aan de Brug bestaat de kans dat van deze afspraken kan worden afgeweken. Gevraagd wordt naar de mogelijkheden om de bestaande afspraken vast te leggen in het bestemmingsplan. Er bestaat geen principieel bezwaar tegen horeca bij Klaas aan de Brug, zolang gemaakte afspraken in stand blijven.

In aanvulling op de mondelinge inspraakreactie is een schriftelijke reactie ingediend. De onderwerpen uit de schriftelijke inspraakreactie zijn deels hiervoor aan de orde gekomen en worden niet opnieuw benoemd.

- g. Gevraagd wordt om middels een risicoanalyse te bevestigen dat de mogelijke veranderende bebouwingsmogelijkheden van de omringende kavels niet leidt tot een inperking van LPG-volume
- h. In het voorontwerp is aangegeven dat betreffende het tankstation aan de Bornsestraat andere regels zouden gelden dan de standaardregel dat binnen een straal van 500 meter van een afrit van een rijksweg een pompshop is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> wvo. Verzocht wordt om op deze locatie 250 m<sup>2</sup> te bestemmen.
- i. Gevraagd wordt om het tracé van de LPG-aanleiding op de plankaart aan te geven ten behoeve van het nog te realiseren tankstation aan de Bornsestraat ter hoogte van RTV-Oost.
- j. Voor deze locatie zou een pompshop met een winkelvloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voldoende zijn in plaats van de normale 250 m<sup>2</sup>, vanwege het feit dat deze locatie binnen een straal van 500 meter van de afrit van een rijksweg ligt.
- k. Er is in het verleden een bouw- en hinderwetvergunning afgegeven voor deze locatie.
- l. In tegenstelling tot hetgeen geschreven in paragraaf 13.9 op bladzijde 34, is er besloten dat op het gehele Plein (inclusief fase 3) ruimte is voor 1 solitaire horecavestiging. In alle gesprekken die hierover geweest zijn dient het woord solitair te worden begrepen als zijnde een losstaand gebouw. Dit in tegenstelling tot uw interpretatie dat de Wok 'n Roll een solitaire horecavestiging zou zijn.
- m. Inspreker geeft aan bereid te zijn om geen bezwaar te hebben tegen horeca bij "Klaas aan de Brug" op voorwaarde dat er met de beoogde ontwikkelaar van tevoren commerciële afspraken gemaakt zijn over de overgebleven ontwikkelingsrechten ter plaatse van McDonald's. Verder wordt aangegeven dat inspreker bereid is om "Klaas op de Brug" tot een horecavestiging te ontwikkelen en ook om deze ontwikkeling samen met een andere ontwikkelaar te doen.

#### **Commentaar**

- a. De plankaart is op dit punt inderdaad niet juist. De plankaart wordt op dit punt aangepast.
- b. Het klopt dat er in het vigerende plan een bestemming is opgenomen voor het tankstation. Deze zal in het voorliggende plan overeenkomstig worden opgenomen.
- c. De situering van het vulpunt zal op de plankaart worden aangepast.
- d. De bouw mogelijkheden worden verruimd. Voor wat betreft de hoogte wordt aangesloten bij de hoogte van de parkeergarage.
- e. Het bouwvlak voor het pompstation zal worden aangepast.
- f. Een verbreding van het aanbod aan horeca past binnen de visie op Westermaat Plein. De horeca dient daarbij wel onderscheidend te zijn, dus niet meer van hetzelfde. Klaas aan de Brug is een gemeentelijk monument. Momenteel verkeerd de bebouwing in slechte staat. Er is gezocht naar een functie voor Klaas aan de Brug die recht doet aan het pand en die tevens bijdraagt aan het totale aanbod op Westermaat Plein. Een horeca functie op deze locatie wordt als passend gezien. Wel dient er sprake te zijn van onderscheidende horeca, mede gelet op de karakteristieke waarde van Klaas aan de Brug. Om deze reden is op deze locatie uitsluitend horeca in de vorm van restaurant/brasserie toegestaan. Fastfood past niet bij de uitstraling die wordt beoogd en is om deze reden uitgesloten.
- g. In de huidige milieuvergunning is de doorzet van LPG niet beperkt. Binnen de plaatsgebonden risico-contour van 45 meter, die behoort bij een doorzet van maximaal 1000 m<sup>3</sup>, bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. In geval de doorzet zou groeien tot meer dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar, zou de plaatsgebonden risicocontour toenemen tot 110 meter. Binnen deze contour bevinden zich verschillende beperkt kwetsbare objecten. Binnen deze contour is, gelet op de bouwvolumes die aan de overzijde van de Bornsestraat zijn toegestaan, in theorie ook een kwetsbaar object mogelijk. Dit is een onwenselijke situatie. Daarmee is de doorzet in feite reeds beperkt. In de loop van 2009-2010 worden alle LPG-tankstations in de gemeente Hengelo opnieuw beoordeeld, waarbij de doorzetten worden opgevraagd. De milieuvergunningen worden aangepast.
- h. Het bestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt.
- i. In beginsel wordt alleen informatie met een juridische betekenis op de plankaart vastgelegd. In het kader van LPG is het vulpunt van belang (externe veiligheid). Een aanzuigleiding kent geen specifieke juridische status en wordt daarom niet op de plankaart opgenomen.
- j. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- k. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- l. De in het bestemmingsplan gehanteerde term solitair heeft betrekking op de functie, niet op de bouwwijze. De Wok 'n Roll maakt geen onderdeel uit van een ander winkelbedrijf (zoals bijvoorbeeld het restaurant bij Ikea) en wordt daardoor gezien als solitair bedrijf.
- m. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **4. Fam J. A. Snoek**

##### **Reactie**

- a. Op het perceel Westermaatsweg is een bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Op het perceel zijn 2 schuren gerealiseerd welke in gebruik zijn genomen ten behoeve van het hobbymatig houden van 2 paarden. Gevraagd wordt dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

##### **Commentaar**

- a. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning. Deze bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en er zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. Het hobbymatig houden van paarden is mogelijk bij een (dienst)woning.

#### **5. de heer R. Meijer**

##### **Reactie**

Door de heer Meijer is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ingediend. De mondelinge inspraakreactie heeft betrekking op de volgende punten:

- a. De heer Meijer heeft geconstateerd dat er een onjuiste bestemming is toegekend aan het perceel gelegen ten zuiden van de rijksweg A1. Het perceel is bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied, terwijl aan een gedeelte van het perceel op basis van de vigerende regeling een bedrijfsbestemming moet worden toegekend.

In aanvulling op de mondelinge inspraakreactie is een schriftelijke reactie ingediend. De onderwerpen uit de schriftelijke inspraakreactie zijn deels hiervoor aan de orde gekomen en worden niet opnieuw benoemd.

- b. Gevraagd wordt om aan het perceel bouwmogelijkheden toe te kennen.

#### **Commentaar**

- a. Deze opmerking is juist. Abusievelijk is aan het gehele perceel een Verkeer-Verblijfsgebied bestemming toegekend. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- b. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn er op het betreffende perceel geen bouwmogelijkheden. Gelet op de ligging nabij de afrit en met het oog op een mogelijke herontwikkeling in dit gebied is besloten dat er vooralsnog geen bouwmogelijkheden worden toegekend voor het betreffende perceel.

### **6. De Bleeker Groep**

#### **Reactie**

Auto Bleeker is gevestigd aan de Holtersweg 30 en Autowas Twente aan de Holtersweg 30a. Ter uitbreiding van de activiteiten is indertijd een deel van het naastgelegen terrein gehuurd van de gemeente Hengelo en in gebruik genomen.

- a. Gevraagd wordt aan het gedeelte dat thans in gebruik is een bedrijfsbestemming toe te kennen, conform het huidige gebruik.
- b. Een extra aankoop van het aanliggende terrein.
- c. Uitbreidingsmogelijkheden mee te nemen voor Autowas Twente om nog verder invulling te kunnen geven aan milieuvriendelijk wassen.
- d. Uitbreidingsmogelijkheden op te nemen als bedrijfswagenspecialist.

#### **Commentaar**

- a. De bestemming wordt gewijzigd.
- b. Er is verzocht een gedeelte van het perceel aan te kopen dat binnen de groenbestemming ligt. Dit groen maakt onderdeel uit van het structuurgroen binnen het plangebied en wordt om deze reden niet verkocht.
- c. De activiteiten van Autowas Twente passen binnen het bestemmingsplan.
- d. De activiteiten van Auto Bleeker passen binnen het bestemmingsplan.

### **7. Stichting Wijkcomite Wensink-Zuid**

#### **Reactie**

- a. Inspreker constateert dat er ten aanzien van het deelgebied Westermaat Plein voldoende flexibiliteit is betracht. Er wordt gewezen op het bestaan van het convenant tussen onder meer het wijkcomité, de milieuraden van Borne en Hengelo over groenstructuren, paden en toegankelijkheid voor de bewoners van Wensink Zuid. Het convenant is onlangs aangepast ten behoeve van de aanleg van een rotonde en een bypass langs Mc Donalds. Er wordt verzocht geen wijzigingen in het plan toe te staan, tenzij deze in het voordeel van de bewoners zijn. Er wordt aangedrongen op een spoedige realisatie van het groenconvenant, op goed onderhoud en tijdige renovatie van de boerderij.

#### **Commentaar**

- a. Het groenconvenant is aangepast om verkeerskundige maatregelen te treffen om de verkeersproblematiek op te lossen. De partijen, waaronder de gemeente, die het convenant hebben ondertekend zijn verantwoordelijk voor nakoming van de gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, niet gericht op grootschalige ingrepen. De opmerkingen met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte wordt voor kennisgeving aangenomen. De boerderij (Klaas aan de Brug) krijgt een nieuwe functie (horeca), waarbij herstel van de boerderij het uitgangspunt vormt.

### **7. Stichting Nieuwenhuis**

#### **Reactie**

- a. op de plankaart zijn de mogelijkheden voor de bedrijfswoningen op het IJsselmijterrein onjuist aangegeven.
- b. op de plankaart is het pand met nummer 77 ten onrechte als bedrijfswoning aangeduid.

- c. de aanduiding voor de bedrijfswoning op het slachthuissterrein ligt niet op de juiste plaats: deze moet betrekking hebben op de panden met de nummers 101, 103 en 105
- d. het pand met het nummer 175 is in gebruik geweest als woning en thans in gebruik ten behoeve van een vereniging. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan te regelen.
- e. Het pand met nummer 221a (bovenwoning) is in gebruik als bedrijfswoning. Verzocht wordt dit op de plankaart aan te passen.
- f. Het pand met het nummer 205 is in gebruik als verenigingsgebouw en tevens in gebruik als gebedsruimte. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan in te passen.
- g. In het gebied staat (ter hoogte van nummer 135) een schoorsteen met een hoogte van 30 meter. Er zijn antennes ten behoeve voor mobiele telefonie geplaatst en tevens is er een vergunning die het aanbrengen van reclame mogelijk maakt. Verzocht wordt het bestemmingsplan hier op aan te passen.
- h. ten onrechte is aan een deel van het perceel een verkeersbestemming toegekend. Verzocht wordt dit te wijzigen conform de vigerende regeling in een bedrijfsbestemming.
- i. Het bouwvlak tussen de nummers 105 en 175 ligt te ver naar achteren. Het bouwvlak moet gelijk lopen met de erkers van de naastgelegen woningen.

#### **Commentaar**

- a. De plankaart is op dit punt inderdaad verwarrend. Het gebied waarbinnen de bedrijfswoningen zijn toegestaan is gelegen binnen het gebied dat is begrensd door een blauwe lijn. De verwarring ontstaat doordat binnen dit gebied ook een differentiatie in bouwhoogten geldt, begrensd door een zwarte lijn. Het ontwerp bestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar zijn. Daarbij kan op het niveau van het afzonderlijke perceel worden nagegaan wat de feitelijke mogelijkheden zijn. De onduidelijkheid wordt hiermee ondervangen.
- b. opmerking is juist. De aanduiding wordt verwijderd
- c. opmerking is juist. Plankaart wordt aangepast.
- d. Het gebruik van het pand ten behoeve van de vereniging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan ruimtelijk gezien geen bezwaren om het de functie toe te staan. De functie wordt positief bestemd.
- e. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast
- f. Het gebruik van het pand ten behoeve van de vereniging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan ruimtelijk gezien geen bezwaren om het de functie toe te staan. De functie wordt positief bestemd.
- g. De plankaart wordt op dit punt aangepast (grotere hoogte toegestaan).
- h. De bestemming van het perceel wordt aangepast aan de vigerende regeling.
- i. Het bouwvlak wordt aangepast aan de situatie uit de vigerende regeling.

## **6. Ikea Hengelo**

#### **Reactie**

Door Ikea Hengelo is een mondelinge inspraakreactie ingediend

- a. Gevraagd wordt om de bouwmogelijkheden van de parkeergarage in het bestemmingsplan af te stemmen op het bouwvoornemen. Dit betekent een groter bouwvlak en een grotere toegestane hoogte dan nu is opgenomen.

#### **Commentaar**

- a. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast

## Vooroverleg

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende functionarissen en instanties.

1. Waterschap Regge en Dinkel
2. Het Oversticht
3. Essent
4. Gasunie
5. Vitens
6. Nederlandse Spoorwegen
7. Rijkswaterstaat
8. Ministerie van Defensie
9. Kamers van Koophandel
10. Provincie Overijssel
11. Gemeente Borne
12. Natuur en Milieuraad Hengelo
13. Ministerie van VROM / VROM inspectie

### 1. Waterschap Regge en Dinkel

#### **Reactie**

- a. de omgang met water, zoals beschreven in de waterparagraaf en het beleid van de gemeente is conform het beleid van het waterschap;
- b. in de milieuparagraaf is aangegeven dat de RWZI geen deel uitmaakt van de geluidszone. Ten tijde van de vergunningverlening was dit wel het geval. Uit het bestemmingsplan blijkt niet de beweegreden om de RWZI uit de geluidszone te halen. Het waterschap wil graag inzichtelijk hebben waarom de geluidzone is aangepast en wat de eventuele consequenties zijn;
- c. Er is een nieuwe vergunningaanvraag in voorbereiding. In hoeverre kan het bestemmingsplan hierop belemmerend werken?
- d. Voor de RWZI is het van belang dat de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde een hoogte toestaat van maximaal 35 meter;
- e. Met het oog op toekomstige uitbreidingen wordt verzocht een ontheffing van het maximale bebouwingspercentage van 70% op te nemen;
- f. Binnen de verschillende bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving 'water' opgenomen. Dit zou kunnen worden uitgebreid met 'tijdelijk berging en infiltratie van hemelwater', zoals dat ook is gedaan bij de bestemming groen, ten behoeve van het bergen van hemelwater op eigen terrein;
- g. In verband met de realisatie van het kantorenpark Oosterbos is een watergang verlegd. Verzocht wordt de nieuwe situatie op de plankkaart op te nemen;
- h. Watergang 15-00-02 is deels bestemd als groen. Verzocht wordt de watergang als water te bestemmen;
- i. Een gedeelte van watergang 15-04-01 is onderduikerd. De keur is hier wel van toepassing;
- j. In het gebied Westermaat Expres is geen zone opgenomen ten behoeve van beheer en onderhoud. Verzocht wordt deze zone op te nemen.

#### **Commentaar**

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
- b. De tekst in het bestemmingsplan is op dit punt onduidelijk. De RWZI maakt onderdeel uit van het gezoneerd industrieterrein. In de tabel zijn de bedrijven gemarkeerd die én op het gezoneerd industrieterrein liggen én waarvoor het aspect geluid maatgevend is. Voor de RWZI is het aspect geur maatgevend. Om verwarring in de toekomst te voorkomen zal aan de toelichting van het bestemmingsplan een kaart worden toegevoegd, met daarop de grens van het gezoneerd industrieterrein.
- c. In het bestemmingsplan is aangegeven dat in de huidige situatie geen knelpunten optreden ten aanzien van geur en geluid. Door het waterschap is informatie verstrekt met betrekking tot de nieuwe vergunningsaanvraag. Deze is getoetst aan de situatie in het nieuwe bestemmingsplan. De aanvraag past in het nieuwe bestemmingsplan.
- d. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- e. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- f. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.



- g. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- h. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- i. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- j. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

## **2. Het Oversticht**

Geen reactie ontvangen

## **3. Essent**

Geen reactie ontvangen

## **4. Gasunie**

Geen reactie ontvangen

## **5. Vitens**

Geen reactie ontvangen

## **6. Nederlandse Spoorwegen**

Geen reactie ontvangen

## **7. Rijkswaterstaat**

Geen opmerkingen op het plan

## **8. Ministerie van Defensie**

### ***Reactie***

- a. De brandstofleiding welke door het plangebied loopt is niet geheel correct op de plankaart opgenomen. Verzocht wordt het juiste tracé te bestemmen.

### ***Commentaar***

- b. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

## **9. Kamers van Koophandel**

Geen reactie ontvangen.

## **10. Provincie Overijssel**

Geen opmerkingen op het plan

## **11. Gemeente Borne**

Geen reactie ontvangen.

## **12. Natuur en Milieuraad Hengelo**

### ***Reactie***

- a. Er wordt gevraagd om waardevolle bomen en bomenrijen, zoals deze uit een gemeentebrede inventarisatie blijken, als zodanig te bestemmen.
- b. Aan het bestemmingsplan Oosterbos is destijds gedeeltelijk goedkeuring onthouden. Het onthouden van goedkeuring had betrekking op de in het gebied aanwezige groenstroken en singels. De Natuur en Milieuraad constateert dat in het voorliggende plan de betreffende gebieden niet als zodanig zijn beschermd. De Natuur en Milieuraad vraagt om aanpassing van het plan op dit onderdeel.
- c. Ten behoeve van de ontwikkeling van Westermaat Plein is er een groenconvenant gesloten. Het convenant is recent gewijzigd ten behoeve van de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3. De zone rond de Bornse beek is onderdeel van het convenant. In het convenant is

opgenomen op welke wijze het gebied moet worden ingericht. Gevraagd wordt om de elementen uit het groenconvenant op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Commentaar**

- a. De gemeente Hengelo kent een Bomenverordening, welke op 25 september 2007 door de raad is vastgesteld.  
De Bomenverordening vervangt de Kapverordening uit 1996 en de lijst Waardevolle bomen van 1992. De Bomenverordening nieuwe stijl kent een brede opzet en gaat niet alleen over kap van bomen, maar eveneens over sterke vormsnoei, herplant en compensatie. Het bestrijkt ontwerp, aanleg en beheer. Onderwerp van de verordening zijn alle vormen van houtopstanden waar bomen deel van uitmaken.  
De bescherming van bijzondere bomen (monumentale, toekomstig monumentale, herdenkingsbomen en dendrologisch waardevolle bomen) neemt hierbij een centrale plaats in. De bijzondere bomen worden als zodanig in het gemeentelijk groenbeheerplan geregistreerd.  
Hierbij is niet alleen de boom, maar ook de groeiplaats betrokken.  
De Bomenverordening beslaat zowel de bebouwde kom als het buitengebied en heeft betrekking op zowel gemeente- als particuliere grond.

Centraal in de Bomenverordening staat het handhaven van houtopstanden, niet het verwijderen ervan. Natuurlijke verschijnselen als stuifmeel, vallende vruchten, bladeren of takjes zijn geen reden voor kappen of rooien; schaduwwerking, algvorming en luizen evenmin.

Komen er er wel zwaarwegende kapaanvragen (waaronder kapaanvragen in het geval van een ruimtelijke ontwikkeling), dan biedt de bomenverordening het toetsingskader om tot een juridisch goede afweging te komen.

Voor bijzondere bomen is een speciaal beschermingstraject van toepassing. De afwegingsprocedure is wel pragmatisch gehouden in de Bomenverordening zijn boombescherming en werkbaarheid gecombineerd.

De Bomenverordening kent een bijlage waarin alle bijzondere bomen zijn opgenomen. Het gaat om monumentale, toekomstig monumentale, herdenkingsbomen en dendrologisch waardevolle bomen. Binnen het plangebied Westermaat zijn geen bomen aanwezig met een bijzondere status.

De Bomenverordening kent een uitgebreid afwegingskader en vormt ook het juridische toetsingskader. De bescherming die hieruit volgt heeft er toe geleid dat aanvullende bescherming in bestemmingsplannen niet noodzakelijk wordt geacht. Om deze reden zijn in de actualisatieplannen van de gemeente Hengelo tot op heden geen individuele bomen als zodanig bestemd of aangeduid.

- b. Binnen het gebied Oosterbos is de beekloop verlegd. De voormalige beekloop en oevers zijn ingericht als wadi. Deze zone is specifiek bestemd (groen). Ten tijde van het bestemmingsplan Oosterbos beschikte de gemeente nog niet over de bomenverordening en was de instandhouding van het groen onvoldoende juridisch gewaarborgd. Met ingang van 25 september 2007 vormt de bomenverordening het juridische toetsingskader. De bescherming van het groen in het gebied is daarmee op grond van de bomenverordening gewaarborgd.
- c. Het groenconvenant is een private overeenkomst tussen verschillende partijen en de gemeente Hengelo. Partijen zijn op grond van deze overeenkomst verplicht de bepalingen uit het convenant na te komen. Het is mogelijk om het de doelstellingen uit het convenant te realiseren binnen de bestemmingen zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bescherming van het reeds aanwezige groen is gewaarborgd middels de Bomenverordening.

## **13. Ministerie van VROM / VROM inspectie**

### **Reactie**

- a. De VROM inspectie verzoekt het tracé van de brandstofleiding aan te passen.
- b. Verzocht wordt op de plankkaart een zone van 5 meter ter weerszijden van het tracé op te nemen waarbinnen beperkende maatregelen ten aanzien van het gebruik en bouwen gelden.
- c. Verzocht wordt op de plankkaart een toetsingsafstand op te nemen, waarbinnen uitsluitend bebouwing kan worden gerealiseerd nadat een risicoanalyse is uitgevoerd en uit deze

analyse is gebleken dat de door VROM vastgestelde risico-normen niet worden overschreden.

- d. Verzocht wordt het volgende gebruiksvoorschrift op te nemen: "Het verbod van bepaalde vormen van gebruik welke strijdig zijn met de aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval de opslag van goederen verstaan. Van deze verbodsbepaling kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen. Tevoren dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder".
- e. Opgemerkt wordt dat er een AMvB Buisleidingen in voorbereiding is welke de circulaire zal vervangen. Of er aangesloten dient te worden bij de AMvB is afhankelijk van moment waarop het plan in procedure wordt gebracht.
- f. Geadviseerd wordt te anticiperen op het nieuwe beleid. Hierover dient in overleg te worden getreden met het RIVM. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aan te geven hoe met de informatie van het RIVM is omgegaan.
- g. Ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleidingen wordt geadviseerd te anticiperen op het nieuwe beleid (AMvB Buisleidingen) dat in voorbereiding is. Concreet betekent dit dat de plaatsgebonden risico contour dient te worden berekend en dat het groepsrisico bij het ruimtelijk besluit dient te worden betrokken, inclusief het advies van de regionale brandweer. De berekeningen dienen te worden uitgevoerd door de Gasunie.
- h. Ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleidingen wordt opgemerkt dat een zakelijk rechtstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding in acht dient te worden genomen, waarvoor een aanlegvergunningen stelsel geldt.
- i. Wanneer het bestemmingsplan voldoet aan het nieuwe beleid, maar niet aan de circulaire, dan kan een beroep worden gedaan op paragraaf 5.4.3 van de circulaire (ontsnappingsclausule).
- j. Verzocht wordt te onderbouwen waarom er geen veiligheidscontour is opgenomen met betrekking tot de ammoniakkoelinstallatie aan de Wegtersweg 20.

#### **Commentaar**

- a. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- b. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- d. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- e. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- g. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- h. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- i. Indien nodig wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en daarvan melding gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.
- j. Het bedrijf aan de Wegtersweg kent geen veiligheidscontour tengevolge van de opslag van ammoniak. Het bedrijf is niet aangemerkt als BEVI-inrichting.