

Nota behandeling zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat

INLEIDING

Het plangebied bedrijventerrein Westermaat wordt globaal begrensd door de spoorlijn Hengelo-Borne in het westen en de woningen aan de Weideweg aan de zuidzijde. De Bornsestraat, de Europalaan en de Beneluxlaan begrenzen het plangebied aan de oostzijde. De noordzijde wordt begrensd door de Oude Hengeloseweg, Amerikalaan, Europalaan, de Hesselerweg en de Mekkelhorstweg. De Rijksweg A1 doorsnijdt het plangebied. Tot het plangebied behoren onder meer Westermaat Campus, Westermaat Expres en Westermaat Plein (Fase 1, 2 en 3). Het Expo-terrein behoort niet tot het plangebied. Het bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en heeft tot doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied opnieuw vast te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat heeft van 6 november t/m 17 december ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 16 zienswijzen ingediend. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen geanonimiseerd.

1. *Wijkcomité Wensink-Zuid (mondeling, niet ingeboekt)*
2. *Oude Wolbers-Droste projectontwikkeling (328233)
Postbus 120
7620 AC Borne*
3. *Meeus Bedrijfshuisvesting, namens {reclamant 1}(327613)
Burg. van Roijensingel 1
Postbus 243
8000 AE Zwolle*
4. *Bouwcombinatie Oosterbosch V.O.F. (Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., Droste Vastgoedontwikkeling B.V., Alkondor Beheer B.V., SAMA Projecten Delden B.V.) (327782)
Dennen 7
Delden*
5. *Robers Advocaten/mediators namens Jan Boomkamp Groenbedrijven (327616)
Enschedesestraat 123-125
Postbus 630
7550 AP Hengelo*
6. *Robers Advocaten/mediators namens de vereniging van Eigenaren van Commercieel Onroerend goed, de vereniging Stadserf Hengelo, de Bundeling Bornse Ondernemers, de Ondernemingsvereniging Westermaat Hengelo en V.O.F. Garage Lubbers, (327606)
Enschedesestraat 123-125
Postbus 630
7550 AP Hengelo*
7. *J.A Droste namens Droste Onroerende Zaken Hengelo B.V. en Alkondor Beheer B.V.(327167)
Wegtersweg 7-23
Postbus 586
7550 AR Hengelo*
8. *Kienhuis Hoving namens de heer {reclamant 2} (327166)
Pantheon 25
Postbus 109
7500 AC Enschede*

9. *JPR Advocaten namens Coöperatief Beheer Woonboulevard Almelo, Polman Vastgoed B.V., Resink Onroerend Goed, Finkers Vastgoed B.V. en GHA van Gils Meubelen B.V. (327158)*
M.H. Tromplaan 10
Postbus 2121
7500 CC Enschede

10. *{Reclamant 3}, (Van der Valk hotel Hengelo) (327790)*
Bornsestraat 400
7556 BN Hengelo

11. *{Reclamant 3} (Valkkamp Vastgoed BV) (327791)*
Bornsestraat 400
7556 BN Hengelo

12. *Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o.(328124)*
Postbus 685
7550 AR Hengelo

13. *Mobiliteitscentrum Twente B.V. (327199)*
Höltersweg 30
7556 BX Hengelo

14. *Gasunie (326191)*
Postbus 19
9700 MA Groningen

15. *roadrunner servicestations (326898)*
Postbus 717
7550 AS Hengelo

16. *Servicestation het Plein(326899)*
Postbus 717
7550 AS Hengelo

Door de Regio Twente Hulpverleningsdienst is een zienswijze buiten de termijn ingediend. De zienswijze is niet ontvankelijk en moet derhalve buiten behandeling blijven.

SAMENVATTING EN BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Wijkcomité Wensink-Zuid

1. Het bestuur van het wijkcomité heeft mondeling een zienswijze ingediend. Op de bestemmingsplankening moet duidelijk worden aangegeven dat de op de convenantkaart aangeven strook westelijk van de Oude Hengeloseweg tussen de boerderij en de Amerikalaan groen blijft.

Beantwoording:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan zal op dit punt –conform het groenconvenant- worden aangepast. Dit betekent dat een gedeelte van de bestemming detailhandel-perifeer zal worden gewijzigd in de bestemming groen. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het groenconvenant.

Oude Wolbers-Droste projectontwikkeling

1. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel op de hoek van (in het oosten) de Wegtersweg, (in het zuiden) de Weideweg en (in het westen) de Bornsestraat en heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie" gekregen.
2. Op het perceel liggen verschillende aanduidingen, tengevolge waarvan niet voor het gehele perceel dezelfde mogelijkheden gelden. E.e.a. zou inhouden dat:
 - Aan de westzijde (de zijde van de Wegtersweg) is ingevolge van artikel 7.1 van de regels, de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie" toegekend. Dit betekent dat bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2, als genoemd in de bij deze bestemming behorende staat van bedrijfsactiviteit zijn toegestaan alsmede perifere detailhandel (op grond van artikel 7.1, sub k, van de regels), blijkens de aanduiding (dhp);
 - Aan de oostzijde (zijde van de Bornsestraat) is eveneens de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie" toegekend, met dien verstande dat bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1 als genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op dit deel van het perceel is, als gevolg van de differentiatie in aanduidingen geen perifere detailhandel toegestaan.
3. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het kunstmatig scheiden van het perceel in een deel waar wel en een deel waar geen perifere detailhandel is toegestaan.
4. In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Westermaat, Weidehoek" zijn perifere detailhandelsbedrijven toegestaan op het gehele perceel. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" hebben wij geen verklaring aangetroffen voor het scheiden van ons perceel in een deel waar wel en een deel waar geen perifere detailhandel is voorzien. Wij zien ook niet welke belang van goede ruimtelijke ordening aan deze kunstmatige scheiding ten grondslag zou hebben kunnen gelegen.
5. De scheiding tussen de functiaanduidingen geeft aanleiding tot nog meer onduidelijkheid. Ter illustratie:
 - Welke bestemming zal straks gaan gelden voor het oostelijke deel van ons perceel? Op dit perceel staat alleen een aanduiding, geen bestemming.
 - Van welke bouwhoogte moet worden uitgegaan?
 - Als het de bedoeling is onderscheid aan te brengen tussen bedrijven milieucategorie 3.2 (en lager), en milieucategorie 3.1 (en lager), wat is hier van dan de ruimtelijke onderbouwing?
6. Naar aanleiding van het bovengenoemde wordt verzocht de grens tussen de functiaanduidingen te verwijderen, althans de plankaart zodanig aan te passen dat duidelijk is dat op het gehele perceel tevens perifere detailhandel is toegestaan.
7. Zo alleen beoogd is een scheiding aan te brengen tussen de milieucategorieën wordt gevraagd naar de reden daarvan. Als de differentiatie tussen milieucategorieën noodzakelijk is, wordt gevraagd uitsluitel te geven over (onder meer) bebouwingspercentage en bouwhoogte op het perceel.
8. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte wordt verzocht deze te verhogen naar 25 meter. Deze locatie is een zeer markante plaats die een markante invulling behoeft. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt zij deze markante invulling niet.
9. Het stedenbouwkundig accent was reeds voorzien in de Structuurvisie Hengelo 2030. Een bouwhoogte van 25 meter sluit niet alleen beter aan bij de naastgelegen bestaande bebouwing, het kantoor van Essent, maar ook bij de in dit ontwerpbestemmingsplan voor het naastgelegen terrein toegestane bouwhoogte.

10. Door ook op onze locatie hogere bebouwing toe te staan, zou voorzien kunnen worden in een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van bedrijventerrein "Westermaat" richting de Weideweg.
11. Ten tijde van de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan "Westermaat, Weidehoek" hebben verschillende raadsleden gepleit voor een qua bebouwing, volume en bouwhoogte, markantere afsluiting van het industrieterrein, dit ook als overgang naar de daartegenover gelegen woonwijk. Een bouwhoogte van 15 meter biedt onvoldoende mogelijkheden om het perceel die karakteristieke uitstraling en invulling te geven.
12. Verzocht wordt tevens aan het perceel binnen de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie", de aanduiding "kantoor (k)" toe te voegen. Deze aanduiding past in het streven naar ruimtelijke kwaliteit en de behoefte aan toplocaties voor kantoren nabij knooppunten van (onder meer) infrastructuur.
13. Een eventuele kantorenontwikkeling zou ook goed aansluiten op de ontwikkeling die, dankzij de komst van Essent, heeft plaats gevonden op het naastgelegen perceel, dat overigens, naar onze mening ten onrechte, niet is voorzien van de aanduiding (k), en op de Weideweg en daarachter gelegen woonwijk.
14. Er wordt getwijfeld of er beleid bestaat op grond waarvan kantoren alleen ten oosten van de Bornsestraat zouden zijn toegestaan. Geconstateerd wordt dat het hier kennelijk geen "keihard" beleid betreft, omdat het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" ook kantoren toestaat ten zuiden en ten westen van het Expo-terrein. De locatie Weidehoek lijkt juist eerder geschikt voor de aanduiding (k) dan de locatie(s) nabij het Expo-terrein.
15. Verzocht wordt om de aanduiding (k) binnen de geldende bestemming "Bedrijventerrein- Industrie". Uitsluitend de bestemming "Bedrijventerrein- Kantoren", wordt zeker in deze tijd, te beperkt geacht en meer flexibiliteit is wenselijk. Dankzij de aanduiding (k) zijn, binnen de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie tevens (zelfstandige) kantoren toegestaan.
16. Tevens wordt een zienswijze ingediend omtrent de percelen ten zuiden en ten westen van het Expo-terrein met de bestemmingen BT-I (k) gelegen tussen de busbaan Expo, Wilferinksweg, Westermaatsweg en Wegtersweg. Niet duidelijk is waarom hier kantoren op deze percelen zijn toegestaan en niet op de Weidehoek.
17. De zienswijzen met betrekking tot de percelen ten zuiden en ten westen van het Expo-terrein kan worden heroverwogen indien aan het perceel "Weidehoek", bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de aanduiding "(k)" wordt toegekend.
18. Verzocht wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" rekening te houden met de zienswijzen omtrent "Weidehoek" en de percelen ten zuiden en ten westen van Expo-terrein.
19. Verzocht wordt voor wat betreft de "Weidehoek" tegemoet te komen aan de zienswijze door onder meer de functieaanduiding die het perceel splitst, van de plankaart te verwijderen, althans de plankaart zodanig te wijzigen dat duidelijk is dat op het gehele perceel perifere detailhandel tevens is toegestaan, de bouwhoogte te wijzigen in 25 meter en de aanduiding (k) toe te voegen. Voorts wordt verzocht om meer duidelijkheid ten aanzien van bebouwingspercentage en bouwhoogte.
20. Verzocht wordt voor wat betreft de zienswijze omtrent de percelen ten zuiden en ten westen van het Expo-terrein, de bestemming "BT-I", met de aanduiding (k) in heroverweging te nemen, gelet op hetgeen hierover onder punt 16 e.v. gesteld is.

Beantwoording:

- 1-7. Gesteld kan worden dat de verbeelding (plankaart) en de interpretatie van de juridische mogelijkheden op het betreffende perceel onduidelijk zijn. Deze onduidelijkheid is het gevolg van de (verplicht) te hanteren bestemmingsplansystematiek zoals deze voortvloeit uit de Wro, Bro en ministeriele regelingen. De mogelijkheden op het perceel zijn als volgt. Het gehele perceel heeft de bestemming bedrijventerrein-industrie. Voor het gehele perceel geldt dat perifere detailhandel is toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter en het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%. De "lijn" die over het perceel loopt is het gevolg van de toegelaten milieucategorie. Deze bedraagt voor het oostelijk deel maximaal 3.1 en voor het westelijk deel maximaal 3.2. Overigens betreft het hier een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, aangezien thans alleen een beperkt aantal bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Deze beperking in het vigerende plan is vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk. De gebruiksmogelijkheden voor het perceel zijn daarom gelijk aan de omliggende percelen. Het opnemen van een milieucategorie is vanuit ruimtelijk oogpunt niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk gelet op de woonbebouwing in de omgeving. Voor wat betreft de te hanteren afstanden is aansluiting gezocht bij de systematiek van bedrijven en milieuzonering van de VNG en is

- het principe van inwaarts zoneren toegepast. Dit betekent een lagere milieucategorie nabij woningen, ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat en een hogere milieucategorie waar dit gelet op de impact op de omgeving mogelijk is. Concreet betekent dit dat in de nabijheid van woningen bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan (richtafstand 50 meter) en op grotere afstand van de woningen categorie 3.2 (richtafstand 100 meter) en hoger.
- 8-11 Het bestemmingsplan Westermaat heeft in hoofdzaak een actualiserend karakter. Uitgangspunt is dat aansluiting is gezocht bij de bestaande mogelijkheden ten aanzien van bouwen en gebruiken. Op het perceel is op basis van dit bestemmingsplan een bouwhoogte toegestaan van 15 meter. Dit sluit aan bij de bestaande mogelijkheden op het perceel (13 meter). Sinds september 2009 is er een nieuwe nota hoogbouw. Onderdeel van de nota is een hoogbouwsuggestie kaart. Dit is een kanskaart om hoogbouwinitiatieven, afhankelijk van de gemeentelijke woon- en kantoorprogramma's doelbewust te sturen. De locatie aan de Weideweg is aangemerkt als "knooppunt". Voor knooppunten gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar middelhoogbouw (12-23 meter). De toegestane bouwhoogte ligt binnen deze bandbreedte. In bijzondere gevallen is een gebouw met een maximale hoogte van 10 bouwlagen toelaatbaar. Hieraan worden echter specifieke voorwaarden gesteld. Uit de nota hoogbouw spreekt heel nadrukkelijk de behoefte om te kunnen sturen op de plaatsen waar hoogbouw mogelijk is en de daarmee samenhangende uitstraling en invulling. Om deze reden is het niet wenselijk om zonder meer een hoogte op te nemen die sterk afwijkt van het bestaande. Daar bij komt dat ingeval van een aanzienlijke verruiming van de bouwmogelijkheden ook zaken als planschade en kostenverhaal (vooraf) geregeld moeten zijn. Zo er al behoefte bestaat om op deze locatie hoger te bouwen, dan geniet het de voorkeur dit afzonderlijk –in een separaat bestemmingsplan- te regelen.
- 12-16 Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn zelfstandige kantoren op de locatie weidehoek niet mogelijk. Het mogelijk maken van een zelfstandige kantoorfunctie op deze plek is niet wenselijk. De nota economisch beleid van de gemeente (vastgesteld door de raad op 3 februari 2004) spreekt zich uit over de vestigingslocaties voor kantoren. Geconstateerd wordt dat het aanbod aan kantoorlocaties (zowel bestaand als gepland) toereikend is voor de periode tot 2030. De nota geeft aan dat de beschikbare capaciteit in de gebieden Expo (tussen voorstadhalte en berfloobek), Plein West, Campus en Oosterbosch toereikend is voor de vestiging van kantoren. Niet uitgesloten wordt dat bestaande deelgebieden nabij de voorstadhalte zoals Expo en de kop van Westermaat Zuidwest worden vernieuwd. Ten aanzien van kantoren is de volgende beleidskeuze gemaakt: In de Westermaat bieden bestaande gebieden vooralsnog voldoende ruimte voor vestiging van kantoren, initiatieven tot (her)ontwikkeling van andere deelgebieden in de Westermaat ten behoeve van kantoren zullen vooralsnog niet worden ondersteund. Zoals geschreven zijn er binnen de gemeente –en ook op Westermaat- verschillende locaties welke als kantoorlocatie (nabij hoofdinfrastructuur) ontwikkeld zijn en waar zelfstandige kantoorfuncties mogelijk zijn, te denken valt aan Westermaat Campus, of Westermaat Zuidoost. Voor Westermaat Zuidwest, waarbinnen het perceel is gelegen, geldt een ander ruimtelijk en functioneel profiel. Het gebied is gezoneerd ingevolge de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat het accent hier primair ligt op industrie. Daarnaast is op een gedeelte van Westermaat Zuidwest vestiging van perifere detailhandel mogelijk. Hiermee heeft het gebied Westermaat Zuidwest een duidelijk profiel. Het toevoegen van zelfstandige kantoorfuncties in dit gebied wordt niet wenselijk geacht, zeker in relatie tot de huidige situatie met betrekking tot de kantorenmarkt. Nabij Expo is de situatie anders. Het braakliggende terrein tussen de voorstadhalte en de Berfloobek heeft reeds in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor zelfstandige kantoorfuncties (let wel: kantoren zijn mogelijk, maar ook een industriële invulling is mogelijk). Zeker wanneer er sprake is van een goede ontsluiting met het openbaar vervoer (trein en bus), zijn kantoorfuncties op deze plaats mogelijk. Met de herontwikkeling van het Expoterrein wordt in ieder geval de voorstadsroute mogelijk gemaakt, waarmee de ontwikkeling van deze locatie, inclusief de realisatie van de voorstadhalte Westermaat een stap dichterbij komt. Het gaat hier evenwel niet om het toestaan van "nieuwe" kantoorfuncties, maar om het continueren van bestaande mogelijkheden. Aan een perceel ten zuiden van de Expo is abusievelijk de bestemming "Bedrijventerrein-Kantoor" toegekend. Dit is niet juist. De bestemming op dit perceel moet zijn "bedrijventerrein-Industrie", dit wordt aangepast.

17-20 Op het perceel aan de Weidehoek worden geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Op het gehele perceel is perifere detailhandel mogelijk. De differentiatie in milieucategorie is ruimtelijk relevant en blijft bestaan. De bouwhoogte bedraagt 15 meter en het maximale bebouwingspercentage 60%. De mogelijkheid voor kantoren op het perceel ten westen van het Expoterrein blijft gehandhaafd. De bestemming op het perceel ten zuiden van het Expoterrein wordt gewijzigd van Bedrijventerrein-Kantoren in Bedrijventerrein-Industrie.

Meeus Bedrijfshuisvesting, namens {reclamant 1}

1. De zienswijze heeft betrekking op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Hengelo (O) sectie A nummer 5153. Aan het perceel zijn in het bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden toegekend. Het perceel is bij akte van 28 april 1999 in eigendom verkregen. Dat het kunnen bebouwen van het perceel bij de verwerving van de grond voor ogen heeft blijkt ondermeer uit het gestelde in de transportakte van het perceel onder Hoofdstuk 5 Bebouwing. Kort en goed wordt de koper hier verplicht om het terrein te bebouwen, met bijbehorende clausules van de gemeente. In de transportakte staat onder het kopje "bestemmingsplanwijziging", dat indien en zodra de bestemming van het perceel wordt gewijzigd waardoor bebouwing mogelijk wordt er een nabetaling plaatsvindt. Hiermee spreekt de gemeente impliciet de intentie uit om in de (nabije) toekomst de bestemming te wijzigen en het perceel van bouw grenzen te voorzien. De eigenaar van het perceel wil de locatie (her)ontwikkelen, maar krijgt daarin geen medewerking van de gemeente. De conclusie wordt getrokken dat de gemeente plannen heeft met het perceel, maar dat deze worden uitgevoerd door de gemeente zelf, danwel een derde en niet door de eigenaar van het perceel zelf. Concreet wordt verzocht om een bouwblok met een omvang van tenminste 80% van de perceels grootte ten behoeve van Bedrijventerrein-industrie met daarbij de aanduiding "detailhandel-perifeer"
2. Het tweede deel van de zienswijze heeft betrekking op de percelen Hengelo (O), A, 4522 & 4524 & 4525 & 4526 & 5153 & 5154 & 5155 & 5156 & 5157. De bestemming in het ontwerpplan is 'Bedrijventerrein Industrie'. Gezien de ligging van de percelen, gecombineerd met de omliggende bedrijven, is de toevoeging gewenst van detailhandel perifeer. In de directe omgeving van de voornoemde percelen zijn gevestigd "Seats & Sofa's", detailhandel in zitmeubelen c.a. (door ondermeer Ten Hag Bedrijfmakelaars wordt op dit zelfde adres winkelruimte te huur aangeboden) "Kwantum", detaillist voor diverse inboedelwaren, "Prominent Comfort", detaillist in meubelen etc.

Beantwoording:

1. In de zienswijze wordt verwezen naar een transportakte d.d. 28 april 1999. Deze transactie had betrekking op een tweetal percelen, te weten het perceel (thans) sectie A, nummer 5153 en het perceel (thans) sectie A, nummer 5152 (gedeeltelijk). Uit de transportakte –en de daaraan voorafgaande uitgifte overeenkomst d.d. 3 maart 1999- blijkt dat de verplichting tot het bebouwen van het perceel betrekking heeft op het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw, gelegen aan de Bornsestraat/Wegtersweg. Dit bedrijfspand (thans o.a. Seats & Sofa's) is gerealiseerd op het perceel sectie A, nummer 5152. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in de transportakte en de uitgifte overeenkomst. Het bebouwen van het perceel sectie A, nummer 5153 was ten tijde van de transactie op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De waarde van de grond is hierop afgestemd. Richting koper is gecommuniceerd dat bebouwing op dit perceel niet tot de mogelijkheden behoort. Richting koper is niet het signaal afgegeven dat (op korte termijn) medewerking zal worden verleend aan het kunnen bebouwen van het perceel. Uit de transportakte blijkt ook geen inspannings- en/of resultaatverplichting dienaangaande. In de akte is opgenomen dat: "indien in de toekomst medewerking wordt verleend aan een bestemmingswijziging waardoor bebouwing..... mogelijk wordt, dan zal een toebetaling gelden.....". Aan deze formulering kan niet worden ontleend dat de gemeente de intentie heeft de bestemming van het perceel te wijzigen.
Dat er op dit moment geen medewerking wordt verleend heeft meerdere redenen. In de eerste plaats is een deel van het perceel gelegen in de bebouwingsvrije zone rond de afrit van de Rijksweg A1. In het kader van een goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein is het wenselijk deze ruimte te blijven reserveren, bijvoorbeeld ten behoeve van een andere inrichting, of eventuele verbreding van de afrit. De toegang tot het bedrijfspand waar o.a. Seats & Sofa's is gevestigd loopt deels over het perceelsectie A, nummer 5153. De ontsluiting van deze locatie is op zichzelf al niet zo gelukkig, maar nieuwe bebouwing zou de toegankelijkheid van het bedrijfspand kunnen verslechteren. Dit is niet wenselijk. Ook binnen de huidige stedenbouwkundige context is het niet wenselijk om bebouwing op deze plaats toe te staan.
Op dit moment is er geen concreet zicht op herontwikkeling van de locatie. Wel zal het

Expoterrein een functieverandering ondergaan. Wellicht dat dit een aanzet geeft voor verdere herontwikkeling van het gebied, als gevolg waarvan zaken als ontsluiting en stedenbouwkundige opzet opnieuw beoordeeld kunnen worden. Op dit moment is daar echter nog geen sprake van. Ook speelt de gemeente hierin geen actieve rol. Aan het verzoek zal derhalve geen medewerking worden verleend, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. De begrenzing van het gebied waarbinnen perifere detailhandel is toegestaan vloeit voort uit het detailhandelsbeleid van de gemeente en omvat onder meer de bestaande detailhandelsvestigingen (waaronder de Seats & Sofa's, Kwantum en Prominent Comfort). Het gebied waar perifere detailhandel mogelijk is wordt begrensd door de Bornsestraat, Weideweg, Slachthuisweg/Wegtersweg en Vosboerweg. Aan dit gebied is het bestaande detailhandelscluster ten noorden van de Vosboerweg (Seats & Sofa's, Kwantum) toegevoegd. Deze panden staan 'met het gezicht' aan de Bornsestraat. Binnen het voor perifere detailhandel begrensde gebied vallen alle bestaande detailhandelsvoorzieningen. De percelen waarvoor wordt verzocht perifere detailhandel toe te staan liggen buiten dit gebied en liggen als het ware "aan de achterkant". Het uitbreiden van het gebied waarbinnen detailhandel is toegestaan met de betreffende percelen draagt niet bij aan een versterking van de detailhandelsstructuur.

Bouwcombinatie Oosterbosch V.O.F, Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., Droste Vastgoedontwikkeling B.V., Alkondor Beheer B.V., SAMA Projecten Delden B.V.

1. De zienswijze heeft betrekking op de kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie Q, nummers 1450, 1453, 1452. In het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" hebben deze percelen ingevolge artikel 23 van de regels, de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie- Middel" gekregen. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen, ingevolge artikel 23.2, van de regels, ten behoeve van de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen, bouwwerken (onder voorwaarden) worden vervangen en met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m² worden opgericht. Van de bouwregels kan ontheffing verleend worden, onder meer indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of niet onevenredig kunnen of worden geschaad. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt op basis waarvan aan de betreffende percelen de (dubbel) bestemming "Waarde- Archeologie- Middel" is toegekend. Voorzover kan worden nagegaan ontbreekt een archeologisch onderzoek, waarop deze dubbelbestemming is gebaseerd.
2. Betwist wordt, bij gebrek aan wetenschap, dat de betreffende percelen, zo deze waarden er al ooit geweest zouden zijn, nu nog archeologisch verwachtingswaarden (middel) hebben. Dit, omdat de percelen, als gevolg van het bouwrijp maken, bestaan uit geroerde grond. Op basis van het archeologiebeleid komen gebieden waar de grond diep verstoord is niet in aanmerking voor deze dubbelbestemming. Gelet op het vorenstaande wordt verzocht de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie- Middel" van de betreffende percelen te verwijderen.
3. De indruk bestaat dat artikel 23.3.1 naar de verkeerde regel verwijst: ontheffing wordt niet (alleen) verleend van artikel 23.2, sub a, maar ook van het bepaalde in artikel 23.2, sub b. Gelet op het vorenstaande wordt verzocht artikel 23.3.1 van de regels aan te passen en hier artikel 23.2, sub b, aan toe te voegen.
4. Voorts viel op dat voor deze dubbelbestemming geen bestemmingsomschrijving is opgenomen.

Beantwoording:

1. Ingevolge de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Bij consoliderende bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Westermaat, ligt het inpassen van de bescherming van archeologische waarden gevoelig. Alhoewel het sinds de jaren negentig door de "geest van Malta" gebruikelijk is om al bekende archeologische waarden in bestemmingsplannen te beschermen, stuit het beschermen van verwachtingswaarden op weerstand. Vanwege de Wamz is het nu echter verplicht rekening te houden met archeologische verwachtingswaarden. De meest voor de hand liggende manier om archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan te beschermen is door middel van het opnemen van een zonering met aanlegvergunningenstelsel. Hieraan kleven een aantal nadelen. Opname van een dergelijk stelsel op grond van verwachtingswaarden wordt vaak als een onevenredig zware belasting voor eigenaren of gebruikers van de gronden gezien.

Een ander bezwaar dat wordt genoemd is de vermeende onbetrouwbaarheid van archeologische verwachtingskaarten. Inderdaad is de (landelijk gebruikte) Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt op schaal 1:50.000, te grofmazig voor een bestemmingsplan. Het laten onderzoeken van het grondgebied van een hele gemeente door middel van boringen of proefsleuven zodat verwachtingswaarden kunnen worden omgezet in bekende waarden (zoals bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan gebeurt) gaat evenwel te ver. Immers aan een consoliderend bestemmingsplan hangt geen zak met geld voor het ontwikkelen van het gebied, waaruit de planvoorbereidingskosten betaald kunnen worden. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting heeft de gemeente Hengelo gekozen voor een maatwerkoplossing. Allereerst is er voor de gehele gemeente een gedetailleerde verwachtingskaart gemaakt welke voldoet voor het schaalniveau van een bestemmingsplan. Deze beleidsadvieskaart is gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een vrijstelling, bouw- of aanlegvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen. Het artikel is opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen. De gemeente Hengelo maakt gebruik van de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan de oppervlakte die kan worden vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan waren de kaders van het archeologiebeleid voor de gemeente Hengelo bekend, maar nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels heeft het college van Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 17 augustus 2010 besloten het archeologiebeleid voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Vaststelling is voorzien in de vergadering van 21 september 2010.

Er is gekozen om vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart deze op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan om daarmee de ruimtelijke consequenties tijdig in beeld te brengen.

2. Met betrekking tot het betreffende perceel is afstemming gezocht met de regionaal archeoloog. Op een gedeelte van de betreffende percelen hebben reeds ingrepen in de bodem plaatsgevonden (dempen watergang, sloop boerderij, aanleggen infrastructuur). Van het resterende deel wordt in beginsel wordt aangenomen dat dit onverstoord is. Echter de (gezamenlijke) oppervlakte van dit deel van de percelen is kleiner dan 500 m². Derhalve heeft de regionaal archeoloog ingestemd met het vrijgeven van de percelen. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Middel - wordt ter plaatse van deze percelen van de plankaart verwijderd.
3. De redactie van het artikel zoals dit in het bestemmingsplan is opgenomen is juist en dient als volgt te worden gelezen. In een gebied waarop de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie- Middel" rust mag (ingevolge artikel 23.2 onder a) niet worden gebouwd (anders dan ten dienste van archeologisch onderzoek). Uitzondering hierop zijn "kleine" ingrepen tot een oppervlakte van 500 m² (artikel 23.2 onder b). De ontheffing in artikel 23.3 voorziet in het doorbreken van de beperking dat uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van archeologisch onderzoek. Wanneer de ontheffing is verleend gelden de bouw mogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemming.
4. In het bestemmingsplan zal een bestemmingsomschrijving worden toegevoegd aan de dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie.

Robers Advocaten/mediators namens Jan Boomkamp Groenbedrijven

1. Tegen het voorontwerp bestemmingsplan heeft Boomkamp op 24 maart 2009 een inspraakreactie ingediend, deze dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Cruciaal voor Boomkamp in deze kwestie zijn de in 1999 met de gemeente Hengelo bij de grondtransactie tussen Hengelo en Boomkamp afspraken zoals vastgelegd in een besprekingsverslag "Resumé bespreking Boomkamp/gemeente d.d. 6/15 oktober 1999". Bij die besprekingen is ook de wens van Boomkamp om een bouwmarkt/tuincentrum te realiseren op een locatie Borne/Hengelo aan de orde geweest. In punt 11 van het resumé garandeert de gemeente Hengelo uitdrukkelijk dat de bestemming "tuincentrum en bouwmarkt" in de thans procedure zijnde bestemmingsplannen voor de gebieden "Plein en Campus-Expres" niet zou worden opgenomen. In het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Westermaat bedrijventerrein heeft uw gemeente die toezegging niet gestand gedaan.

2. Voor het gebied Westermaat Plein fase 1 en 2 is in het verleden een bestemmingsplanprocedure opgestart, maar is het bestemmingsplan nooit vastgesteld. Het gebied dat door het plan Westermaat wordt bestreken is nagenoeg geheel ontwikkeld door middel van de vrijstellingsprocedure van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Westermaat Plein is één van de recente uitbreidingen van het gebied Westermaat en is ingericht ten behoeve van grootschalige detailhandel. Het bedrijventerrein is reeds ontwikkeld met uitzondering van het deel bekend als Plein fase 3. Plein fase 3 betreft in feite dus een nieuwe ontwikkeling. Gevraagd wordt of dit deel van de ontwikkeling wel is doorgesproken met bevoegde instanties. Weliswaar blijkt uit het verslag inspraak en vooroverleg dat het voorontwerpplan is voorgelegd aan de verschillende instantie, maar Plein fase 3 en de daarin toegestane kleinere detailhandelvevestigingen waren hierin niet opgenomen. Aangezien Plein fase 3 van het plan nog niet is beoordeeld door de provincie en andere overlegorganen van artikel 3.11 Bro, had het plan allereerst voorgelegd moeten worden aan onder andere de provincie. De procedure is onvolledig en dient in dit opzicht opnieuw te worden gevoerd.
3. Boomkamp is van mening dat het plan Westermaat evenmin voldoet aan de vigerende beleidskaders. Sinds 1 september 2009 geldt de provinciale Omgevingsvisie waarvan de Omgevingsverordening deel uitmaakt. Uitgangspunt is dat de provincie een restrictief beleid voert ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, tenzij de gemeente kan aantonen dat de ontwikkeling noodzakelijk is. Voor de nieuwe bedrijfsterrainen dient de gemeente een bedrijventerreinvisie te ontwikkelen en ter goedkeuring voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. De aanleg van een nieuw bedrijventerrein mag in principe niet plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is. Plein fase 3 is nieuw ten opzichte van het voorontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen. Plein fase 3 kwalificeert bovendien als nieuw bedrijventerrein. Niet duidelijk is of het plan wat betreft Plein fase 3 is getoetst aan de beleidskaders van de provincie voor nieuwe bedrijfsterrainen. Er is onduidelijkheid of de gemeente rekening heeft gehouden met gegevens dat bestaande terreinen reeds ten volle moeten zijn benut alvorens wordt besloten tot de aanleg van een nieuw bedrijfsterrein. In de besluitvorming is hier ten onrechte geen aandacht aan besteed en is er geen bedrijventerreinvisie opgesteld. Een ander element in de Omgevingsverordening is dat gemeenten verplicht zijn om hun plannen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsterrein af te stemmen met buurgemeenten als Borne. Het is niet duidelijk of deze lokale afstemming heeft plaatsgevonden.
4. Het is niet duidelijk of het bestemmingsplan Westermaat wel is getoetst aan en geheel in overeenstemming is met het onderliggende Masterplan Hengelo Westermaat. Met de beleidsvisie Detailhandel 2006-2016 is het plan Westermaat strijdig. Westermaat fase 1 en 2 is aangemerkt als Grootschalig Detailhandel Vestiging –locatie (GDV) waarvoor een minimale maat van 1500 m² bruto vloeroppervlak geldt per winkelvestiging, dit belangrijke uitgangspunt is eveneens uitgelaten.
5. De gemeente heeft aan Boomkamp in 1999 gegarandeerd dat de branches "tuincentrum" en "bouwmarkt" niet zouden worden opgenomen in de bestemmingsplannen voor Plein, Campus en Expres. Die garantie heeft de gemeente afgegeven omdat zij op de hoogte was van de plannen van Boomkamp om een tuincentrum/bouwmarkt te realiseren op een locatie Borne/Hengelo. In het voorliggende bestemmingsplan zijn die branches daarentegen in het geheel niet uitgesloten. De in 1999 aan Boomkamp gedane schriftelijke overheidstoezegging is echter bindend. Boomkamp mocht er op vertrouwen dat de garantie gestand zou worden gedaan. Door deze onvoorwaardelijke toezegging niet na te komen pleegt de gemeente contractbreuk en is zij schadelijkt jegens Boomkamp. Gemeente komt er nu wel makkelijk van af door te stellen dat zij zou hebben voldaan aan de afspraak, nu de betreffende branches in de eerdere in voorbereiding zijnde plannen wel waren uitgesloten. De plannen hebben nooit te eindstreep gehaald en zijn ingetrokken en vervangen door één alles omvattend plan. Wat de naam is van de bestemmingsplannen waarin de branches zouden worden uitgesloten is voor Boomkamp niet relevant. Het gaat Boomkamp erom dat op Plein Westermaat ruimtelijk is vastgelegd dat die branches niet kunnen worden uitgeoefend. De garantie dat de branches zouden worden uitgesloten moet dan ook geacht worden tevens te gelden voor het voorliggende plan Westermaat. Een andere uitleg zou niet stroken met de eisen van redelijkheid en billijkheid. De gemeente kan zich daarbij niet alleen laten leiden door haar eigen belangen maar moet ook oog hebben op de belangen van Boomkamp. Dat het voorliggende ontwerpplan formeel een ander bestemmingsplan is met andere naam dan de in artikel 11 genoemde plannen is in ieder geval onvoldoende om onder de toezegging uit te komen en te stellen dat de gemeente haar toezegging heeft voldaan. Dat er gerede twijfel bestaat of het uitsluiten van branches juridisch houdbaar is kan niet wegnemen dat de gemeente civielrechtelijk

- gehouden is één en ander planologisch of anderszins vast te leggen. Bovendien staat de huidige Wro juist uitdrukkelijk branchering van detailhandel toe. De argumentatie voor afwijzing van de bezwaren van Boomkamp overtuigen niet. De gemeente had op zijn minst een poging moeten wagen om haar gegeven toezegging na te komen. De gemeente schiet hierin naar de mening van Boomkamp ernstig te kort. De handelswijze van de gemeente is laakbaar en in strijd met het vertrouwens- zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel. Tot slot merkt Boomkamp in dit verband nog op dat de gemeente Hengelo onlangs nog officieel aan de gemeente Borne heeft bericht niet mee te willen werken aan de realisatie van een tuincentrum/bouwmarkt van Boomkamp aan de Europalaan/Brittanniëlaan. De ontsluiting van het tuincentrum/bouwmarkt is gedeeltelijk voorzien op grondgebied van de gemeente Hengelo en de medewerking van Hengelo is dus in beginsel noodzakelijk voor het welslagen van dit project. Het veto van de gemeente Hengelo doet in het licht van de in 1999 gehouden besprekingen de daarbij gegeven toezegging toch merkwaardig aan.
6. Volgens uw gemeente kent Westermaat een goede ontsluiting, in het bijzonder voor auto- en vrachtverkeer. Boomkamp bestrijdt die opvatting en handhaaft haar inspraak reactie. Westermaat en dan met name Westermaat Plein kent al jaren grote probleem in de doorstroming op de ontsluitingswegen en op de A1. Op drukke weekenddagen wordt zelfs de snelweg afgesloten om de doorstroming van verkeer weer op gang te krijgen. Ook op doordeweekse dagen is het vaak druk. De verkeerschaos die meermalen per jaar ontstaat, treft het bedrijf Boomkamp Gardens in het bijzonder. Op die dagen is Boomkamp niet meer bereikbaar terwijl het in de regel om belangrijke verkoopdagen gaat. Met name in de weekenddagen zijn de modeltuinen, die 7 dagen per week geopend zijn, niet altijd goed te bereiken voor bezoekers die vaak van buiten de regio komen. Zowel het huidige Westermaat Plein fase 1 en 2 als de Bornsestraat tussen Hengelo en Borne en de Amerikalaan, de toegangsweg tot Westermaat Plein, zijn nu al niet toegerust op de vaak grote toestroom van auto's en de vele verkeersbewegingen. Bij verdere ontwikkeling van het bedrijfsterrein met Plein fase 3 zal de bereikbaarheid van Boomkamp nog meer in geding komen te staan, ook omdat het geplande aantal parkeerplaatsen van Westermaat Plein fase 3 te gering is en niet voldoet aan de eisen die daar aan gesteld worden. Uit besluitvorming blijkt ook niet of u rekening houdt met de nieuwe verkeerssituatie bij de (Oude) Deurningerweg en de als gevolg daarvan extra te verwerken verkeersstroom langs Westermaat. Uit de reactie op de inspraakreactie maakt Boomkamp op dat de gemeente meent de oplossing te hebben gevonden voor de knelpunten in de verkeersdoorstroming. Boomkamp meent dat deze stellingen onvoldoende onderbouwd zijn met deugdelijk verkeersonderzoek. Als de oplossing zo eenvoudig is, rijst onmiddellijk de vraag waarom de gemeente niet eerder tot nieuwe afstelling van de verkeerslichten is overgegaan. Het plan Westermaat is op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen en is niet draagkrachtig gemotiveerd. Boomkamp zou overigens graag van de gemeente Hengelo vernemen of de naar eigen zeggen ontstane sterk verbeterde verkeerssituatie na het opnieuw afstellen van de verkeerslichten wellicht een ander licht werpt op haar eigen negatieve beslissing eerder dit jaar op het door Borne en Boomkamp gewenste nieuwe tuincentrum/bouwmarkt.
 7. Het voorliggende plan kent een heel eigen detailhandelvestigingsbeleid dat in strijd komt met de Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006-2016. In het bestemmingsplan is deze strijdigheid onvoldoende belicht en onderkend. Plein Westermaat is in de beleidsvisie Detailhandel aangewezen als een van de 13 GDV locaties in stedelijke knooppunten. In het ontwerpbestemmingsplan is Westermaat Plein fase 3 echter bestemd als "detailhandel perifeer" (DH-P). Het met dit plan Westermaat toch willen toestaan dat ook perifere detailhandel zich mag vestigen op Westermaat Plein is een breuk met het verleden en het gevoerde detailhandelbeleid. De breuk zal leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur met grote gevolgen voor de ondernemers in Hengelo en Borne. Het plan Westermaat geeft niet aan welke activiteiten te kwalificeren zijn als perifere detailhandel. Nu de landelijk geldende brancheringslijsten niet meer van toepassing zijn, is niet duidelijk wat hieronder al dan niet kan worden gebracht. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Boomkamp vreest dat aldus te veel ruimte ontstaat voor "gewone" detailhandelsbedrijven om zich te vestigen die ook tuin- en bouwmarktartikelen zullen verkopen. De gemeente laat na te verduidelijken en te motiveren waarom die alles noodzakelijk is. Niet duidelijk is of de gemeente alle in geding zijnde belangen van de ondernemers afdoende heeft meegewogen. Juist nu de branchering is losgelaten had het Plein Westermaat fase 3 om die reden voorgelegd moeten worden aan de provincie Overijssel. In dit opzicht is er ook sprake van een zorgvuldigheidsgebrek.
 8. Het loslaten van de ondergrens vierkante meters bvo zal leiden tot vestiging van detailhandel die normaliter gezien niet op een bedrijventerrein thuishoort. Inmiddels is bekend dat de ontwikkelaar van Westermaat Plein fase 3 voornemens heeft om een groot

oppervlakte te verhuren aan een hoofdhuurder die op zijn beurt een klein deel (onder) verhuurd aan kleine detailhandelaren. Tevens staan nu al vast dat er 6 winkels van 750 m² mogen komen, daarnaast bestaat er ook nog een bevoegdheid om met een ontheffing de 1500 m² (onder) grens te verlagen. Dit betekent dat er diverse ontheffingen voor zeer kleine oppervlakten verleend kunnen worden waardoor het bedrijventerrein wordt opengesteld voor kleine winkels die normaliter elders gevestigd zijn, dit kan leiden tot versnippering en extra verkeersdrukte.

Het door middel van ontheffingen loslaten van het bvo en het toestaan van 6 bedrijven van 750 m² is planologisch onaanvaardbaar op een bedrijventerrein dat is aangewezen als een van de landelijke GDV-locaties en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

9. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid en is niet conform de geldende procedure regels tot stand gekomen. De gebreken zijn van dien aard dat Boomkamp uw raad verzoekt af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat.

Beantwoording:

1. Voor wat betreft de verwijzing naar de ingediende inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording daarvan. Met betrekking tot het uitsluiten van de branches tuincentrum en bouwmarkt in de in de procedure zijnde bestemmingsplannen wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.
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 het bestemmingsplan Westermaat Plein, dat volgde op de met Boomkamp gemaakte afspraken, zijn de branches "bouwmarkten" en "tuincentra" uitgesloten. Daarmee is voldaan aan de toezegging zoals deze is vastgelegd in het gespreksverslag.
Het is niet aangetoond dat het toelaten van bouwmarkten en tuincentra 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.
2. Ten behoeve van de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevoerd. In het kader van deze vrijstellingsprocedure is overleg gevoerd met de verschillende instanties. De voor het verlenen van de vrijstelling benodigde verklaring van geen bezwaar is door de provincie afgegeven. Westermaat Plein fase 3 is als zodanig geen nieuwe ontwikkeling. Aan de verschillende overlegpartners, waaronder de provincie is een kennisgeving gezonden dat het ontwerp bestemmingsplan (inclusief het daaraan toegevoegde Westermaat Plein fase 3) ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van Westermaat Plein fase 3 zijn door de overlegpartners geen aanvullende opmerkingen gemaakt.
3. De omgevingsvisie en -verordening zijn vastgesteld op 1 juli 2009. Dat is 1 dag nadat de provincie haar verklaring van geen bezwaar voor de vrijstellingsprocedure voor Westermaat Plein fase 3 heeft afgegeven. De provincie heeft tijdens de voorbereiding van de omgevingsvisie en -verordening rekening gehouden met de ontwikkeling van deze derde en afrondende fase van Westermaat Plein. Dit blijkt ook uit het gegeven dat het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" in de omgevingsvisie staat aangegeven als "bestaande" bebouwing: bedrijventerrein 1955-nu. Ook in de omgevingsverordening is het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" aangegeven als bedrijventerrein bestaand. Hieruit blijkt eveneens dat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Het beleid van de provincie borduurt voort op het bekende ordeningsprincipe waarbij een hiërarchische winkelstructuur wordt nagestreefd. Bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra en ruimte voor volumineuze op bedrijventerreinen indien hiervoor geen ruimte wordt gevonden in de reguliere winkelcentra. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. In de zienswijze wordt aangegeven dat "nieuwe" ontwikkelingen slechts toelaatbaar zijn indien de bestaande terreinen ten volle benut worden. Vooropgesteld wordt dat Westermaat Plein geen regulier bedrijventerrein betreft. Westermaat Plein is een cluster met grootschalige winkelvoorzieningen. Op Westermaat Plein is geen "reguliere" bedrijvigheid toegestaan, maar uitsluitend grootschalige en perifere detailhandel. Westermaat plein onderscheid zich voor wat betreft uitstraling, formules en omvang van de overige winkelclusters in Hengelo en omgeving. De eerste en

tweede fase bieden geen ruimte voor fysieke uitbreiding en zijn daarmee ten volle benut. De derde fase biedt ruimte voor een verdere uitbouw van dit specifieke winkelklimaat. Over de uitbreiding heeft in kader van de vrijstellingsprocedure afstemming plaatsgevonden met de gemeente Borne.

4. De ontwikkeling van Westermaat Plein is verankerd in verschillende beleidsstukken. Hierna volgt een chronologisch overzicht, waarbij het aantal vierkante meters is aangegeven.

Masterplan Westermaat, 16 december 1997

GDV/PDV	50.000 m ²
Showroom/detailhandel	10.000 m ²
Ondersteunend	5.000 m ²
Publieksfuncties	10.000 m ²

Totaal 75.000 m² bvo

Plein is aangewezen voor publieks- en consumentenfuncties. Uit het staatje hierboven is dus 60.000 m² specifiek aangewezen voor detailhandel. Van de overige functies zou ook nog een deel detailhandel kunnen zijn.

Nota van Uitgangspunten, augustus 1999

Kernprofiel detailhandel	30.000 m ²
Overig (PDV, leisure, horeca)	13.000 m ²
Kantoor, leisure, sport/recreatie	21.500 m ²

Totaal 65.000 m² bvo

Stedenbouwkundig Plan, april 2001

GDV/PDV Oostzijde	50.500 m ²
Bebouwing westzijde	22.500 m ²

Totaal 73.000 m²

Voorontwerp bestemmingsplan, juli 2001

Plein West nog nader uit te werken:

Gemengde doeleinden waaronder:

- Grootschalige detailhandel
- Perifere detailhandel

Detailhandelsbeleid (november 2006)

In de detailhandelsstructuurvisie en de beleidsvisie detailhandel 2006-2016 is specifiek aandacht besteed aan Plein Westermaat: "De laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel" (p. 14). Het is daarmee één van de locaties waar zich perifere detailhandel (auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra, meubels en woninginrichting) kan vestigen. Als strategische lijn is vervolgens het volgende aangegeven: "De laatste fase van Plein Westermaat zal zich verder moeten ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen. Vooralsnog betekent dit dat uitbreiding met de traditionele perifere detailhandelsbranches mogelijk is" (p. 17).

Voor GDV-locaties (Westermaat Plein fase 1 en 2) geldt (op basis van onder meer provinciaal beleid) een oppervlakte criterium van minimaal 1.500 m² per winkel. Immers in het geval van GDV is de omvang van de winkelvestiging bepalend. Deze minimale maat ligt in het bestemmingsplan vast. Voor perifere detailhandel geldt dit oppervlakte criterium niet. In het geval van PDV gaat het om winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben.

Het koppelen van een minimale maat aan PDV is tamelijk uniek. Op heel Westermaat Zuidwest (het gebied ten zuiden van de A1) is PDV toegestaan zonder dat daaraan een minimale oppervlakte is gekoppeld. Ergo een zaak in woninginrichting van 300 m² is op Westermaat Zuidwest in beginsel mogelijk. Op Westermaat Plein niet.

Het college heeft ingestemd met een voorstel om op Westermaat Plein fase 3 een zestal winkeleenheden toe te staan met een oppervlakte van minimaal 750 m².

Hiermee wordt het grootschaligheidbeginsel niet losgelaten (het betreft bij elkaar slechts 20% van het totale oppervlak van 21.000 m²), maar genuanceerd.

5. Door Boomkamp wordt aanspraak gemaakt op garanties die de gemeente in 1999 heeft afgegeven over het niet toelaten van de branches "bouwmarkt" en "tuincentrum" op Westermaat Plein en Westermaat Expres. In de zienswijze wordt verwezen naar een gespreksverslag verwijzend naar een overleg d.d. 6 en 15 oktober 1999.

Tijdens de besprekingen (waarop het betreffende gespreksverslag betrekking heeft) is aan de orde geweest "hetgeen Boomkamp –alvorens met de bereidverklaring in te stemmen- wenst te regelen inzake het bestemmingsplan "Groenboulevard". Het betreft de navolgende afspraken zoals deze na onderling overleg uiteindelijk tot stand zijn gekomen". Het verslag bevat 17 afspraken. Eén van de afspraken is 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".

Boomkamp ontleent hieraan de stelling dat 10 jaar na dato in het voorliggende actualisatieplan bedrijventerrein Westermaat de betreffende branches moeten worden uitgesloten.

Om de in de zienswijze aangevoerde argumenten goed te kunnen toelichten zal achtereenvolgens op een aantal zaken worden ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan omvat het gehele bedrijventerrein Westermaat, zowel ten noorden als ten zuiden van de Rijksweg. De betreffende deelgebieden Westermaat Plein en Westermaat - Expres maken onderdeel uit van het actualisatieplan bedrijventerrein Westermaat. De basis voor de ontwikkeling van de deelgebieden Westermaat Plein en Westermaat Expres is gelegd in verschillende bestemmingsplannen c.q. vrijstellingen. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

In de vergadering van 24 november 1999 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Westermaat, deelplan Campus en Expres vastgesteld. Op 14 juni 2000 is goedkeuring verleend door GS van de provincie Overijssel. Op grond van dit bestemmingsplan is vestiging van detailhandel in dit gebied niet mogelijk. Ook in het actualisatieplan bedrijventerrein Westermaat is vestiging van (perifere) detailhandel in dit gebied uitgesloten.

De basis voor de planvorming voor het gebied Westermaat Plein is gelegen in onder meer de "Nota van Uitgangspunten Westermaat, deelgebied Plein". Deze nota is vastgesteld door de Raad op 24 november 1999. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat de vestiging van een bouwmarkt en of tuincentrum op Westermaat Plein niet tot de mogelijkheden behoort. De Nota van Uitgangspunten vormt het kader voor het opstellen van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan, zo valt te lezen in het raadsbesluit.

In de periode 1998 - 2002 is gewerkt de totstandkoming van de "Groenboulevard". Op 24 november 1998 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota van uitgangspunten, deelgebied Groenboulevard. In de vergadering van 11 november heeft de gemeenteraad besloten een voorbereidingsbesluit te nemen ten behoeve van de groenboulevard. In deze periode is er tevens een (concept) voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Op enig moment heeft Boomkamp het plan ingetrokken. Het bestemmingsplan is niet in procedure gebracht. Bij besluit, genomen in de vergadering van 12 februari 2002, stelt het college de raad voor om de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied waar de Groenboulevard was geprojecteerd te onderzoeken. In het collegebesluit staat het volgende. Het lag in het voornemen om met name de uitbreiding van de groothandel Twenteplant en een tuincentrum mogelijk te maken. Het betrof een private exploitatie waarin de gemeente geen participatie heeft. Vanuit de private partijen is aangegeven deze ontwikkeling niet verder door te zetten.

Op 14 augustus 2001 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Westermaat Plein. Dit bestemmingsplan beoogt de juridische inpassing van het gebied Westermaat Plein, voorzover dat betrekking heeft op het retailpark met bijbehorende voorzieningen. Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen in de periode van 5 september 2001 tot en met 3 oktober 2001. In dit voorontwerp is de vestiging van tuinentra en bouwmarkten uitgesloten, dit in overeenstemming met de garantie die aan Boomkamp is verstrekt.

Bij besluit van 17 juni 2002 heeft het college bouwvergunning en vrijstelling (ex artikel 19.1 WRO) voor het oprichten van drie retailgebouwen op Westermaat Plein. Vestiging van een bouwmarkt was niet mogelijk op basis van deze vrijstelling. Wegens onvolkomenheden in de besluitvorming, er ontbrak een verklaring van geen bezwaar van GS) is deze vrijstelling bij besluit van het college d.d. 11 februari 2003 ingetrokken.

Op 21 oktober 2003 heeft het college ingestemd met de (bindende) uitslag van de arbitragecommissie inzake de komst van de Praxis Home Decorations Store. Het vraagstuk rond de komst van de Home Decorations Store en dan met name de vraag of het hier al dan niet een bouwmarkt betreft heeft de verschillende betrokkenen lange tijd verdeeld gehouden. De arbitragecommissie heeft geoordeeld dat de Praxis Home Decorations Store niet als bouwmarkt kan worden aangemerkt en dat deze past binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. 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.

Bij besluit van 16 december 2003 is bouwvergunning en vrijstelling (ex artikel 19.1 WRO) verleend. Binnen de branchering zoals deze was verbonden aan het vrijstellingsbesluit was de vestiging de Home Decorations Store mogelijk. Tegen het besluit om bouwvergunning en vrijstelling te verlenen is bezwaar gemaakt door onder meer Boomkamp. De commissie voor de bezwaarschriften acht partijen deels niet-ontvankelijk in hun bezwaren. Voor het overige acht de commissie de bezwaren ongegrond zij het dat de motivering van het besluit op een bepaald punt aanvulling behoeft. Tegen het besluit is geen beroep ingesteld, daarmee werd de komst van de Home Decorations Store een feit. Dat het onderscheid tussen een Home Decorations Store en een bouwmarkt dun is, is onder meer door Boomkamp naar voren gebracht. Ter zitting is door Boomkamp onder meer gesteld dat bouwmarkt van 1000-3000 m² misschien wel moet worden aangemerkt als een kleine Home Decorations Store.

In de periode 2 februari tot en met 1 maart 2005 heeft het ontwerpbestemmingsplan Westermaat ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er meerdere zienswijzen ingediend. Onder meer zijn zienswijzen ingediend tegen de opgenomen brancheringsregeling, welke tot doel had bouwmarkten en tuincentra uit te sluiten. Men acht een dergelijke regeling in strijd met jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Brancheregulering in bestemmingsplannen is slechts toelaatbaar indien daaraan ruimtelijk relevante overwegingen ten grondslag liggen.

De brancheregulering zoals die is neergelegd in het ontwerp-bestemmingsplan Westermaat Plein is echter niet opgenomen vanwege het feit dat de ene branche andere -ruimtelijk relevante- eisen stellen aan het gebruik van gronden en opstallen of omdat zonder die regulering een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Hengelo en de regio dreigde, maar omdat uit het distributief onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de Regionale detailhandelsstructuurvisie was gebleken voor welke branches ruimte in de markt aanwezig was en omdat vervolgens in regionaal verband was afgesproken dat Hengelo aan slechts die branches ontwikkelingsmogelijkheden zou bieden en de gekozen branchering zou handhaven. Bij de keuze van branches voor Westermaat Plein is tevens rekening gehouden met het feit dat bepaalde branches reeds op de groothandelslocaties in Almelo en Enschede in ontwikkeling waren of nog tot ontwikkeling zouden worden gebracht. Op 13 december 2005 heeft het college in haar vergadering besloten het bestemmingsplan Westermaat, deelgebied Plein niet voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

In de regionale detailhandelsstructuurvisie wordt niet aangetoond dat brancheregulering via het bestemmingsplan noodzakelijk is omdat anders een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Hengelo en omgeving zou dreigen.

Gevolg hiervan is dat de ruimtelijke relevantie van de gekozen branchering met betrekking tot Westermaat Plein niet -of in ieder geval onvoldoende- is aan te tonen met verwijzing naar de detailhandelsstructuurvisie of een ander onderzoeksrapport.

Dit betekent dat niet valt hard te maken dat de brancheringsregeling zoals die op dat moment in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen ruimtelijk relevant is.

In de vergadering van 7 november 2006 heeft de gemeenteraad de beleidsvisie detailhandel Hengelo 2006-2016 vastgesteld. De beleidsvisie is een richtinggevend document voor toekomstige ontwikkelingen. Het biedt voor detailhandelondernemingen en andere marktpartijen duidelijkheid over de ontwikkelingsrichting. Anderzijds is de nota bedoeld als toetsingskader voor huidige en toekomstige ontwikkelingen.

Op 21 februari 2006 is de concept detailhandelsstructuurvisie door het college vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 1 maart tot 13 april 2006. In deze periode zijn er zeven reacties binnengekomen. Tegen de detailhandelsstructuurvisie is door Boomkamp geen inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven om de detailhandelsstructuurvisie te wijzigen. Wel hebben de inspraakreacties als input gediend voor het op te stellen detailhandelsbeleid. De detailhandelsstructuurvisie heeft als basis gediend voor de beleidsvisie detailhandel. In de detailhandelsstructuurvisie wordt ingegaan op de brancheringsregeling zoals deze op Westermaat Plein ten aanzien van bouwmarkten wordt gehanteerd. Ten aanzien van deze regeling wordt geconstateerd wordt dat een te strikte

bestemmingsregeling, afgezien van de juridische houdbaarheid en praktische handhaafbaarheid, snel verouderd en voorbij gaat aan de dynamiek in de detailhandel (veranderende winkelconcepten). In het voorstel wordt gesproken over het vereenvoudigen van de huidige gedetailleerde regelgeving, waarbij een groter deel van Plein Westermaat een invulling

zou kunnen krijgen als PDV-locatie. Hierin past het omzetten van 'GDV-meters' naar 'PDV-meters' bij voorbeeld ten gunste van woninginrichting, bouwmarkt of andere volumineuze artikelen. Feitelijk wordt hier de conclusie (net als in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Westermaat Plein) bestendigd dat het uitsluiten van branches (in het bijzonder bouwmarkten en tuincentra als onderdeel van de 'PDV branches') juridisch niet houdbaar is.

In hoofdstuk 5 van de beleidsvisie detailhandel is het ambitieniveau voor de verschillende winkelgebieden beschreven. Ten aanzien van perifere en volumineuze detailhandel het volgende. De winkels voor gerichte non-food aankomen (perifere (volumineuze) detailhandel kunnen zich vestigen in de clusters Plein Westermaat, Westermaat Zuidwest en Noordelijke Spoorzone. Onder de winkels voor gerichte non-food aankopen worden vooralsnog de traditionele perifere detailhandelsbranches verstaan. Perifere (volumineuze) detailhandel (PDV) zal zich in principe kunnen vestigen in de drie bovengenoemde clusters. Uitzondering hierop zijn de zogenaamde ABC branches. Voor deze branches wordt onder meer ook ruimte geboden op de nieuw te ontwikkeling bedrijventerreinen Oosterveld en Veldkamp, maar ook op de bestaande bedrijventerreinen. Of een eventuele verruiming van de perifere detailhandelsbranches mogelijk en wenselijk is of ingezet kan worden op thematisering zal nader uitgewerkt moeten worden. Eén en ander is afhankelijk van de landelijke en provinciale wet- en regelgeving. Onder meer van de mogelijkheden voor juridische vastlegging in het bestemmingsplan. De laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel. Buiten deze drie clusters is clustering van perifere detailhandel niet wenselijk. Er kunnen zich echter uitzonderingsgevallen voordoen waarbij het toch wenselijk is een solitaire PDV vestiging toe te staan buiten de PDV clusters. Een voorbeeld hiervan is een woondesignwinkel in een oud industrieel pand. Hiervoor zal per geval een afweging gemaakt moeten worden. Voor bouwmarkten geldt dat zij veelal een wijkverzorgende functie hebben en daarom verspreid liggen over de stad. Dit laatste is ook in Hengelo het geval. Spreiding van bouwmarkten over de stad wordt ook in de toekomst nagestreefd.

De beleidsvisie detailhandel hanteert voor PDV de volgende definitie: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

In de beleidsvisie wordt aangehaakt bij de traditionele perifere detailhandelsbranches. In de voetnoot staat te lezen dat het verbreden van de definitie afhankelijk is van de mogelijkheden dit in bestemmingsplannen juridisch te borgen. De beleidsvisie geeft nauwkeurig aan welke vormen van perifere detailhandel op welke plaats zijn toegestaan. Er wordt geen voorbehoud gemaakt omtrent de vestiging van bouwmarkten en/of tuincentra op Westermaat Plein. Op grond van de beleidsvisie worden deze ter plaatse toelaatbaar geacht.

De regeling met betrekking tot de toegelaten branches op Westermaat Plein zoals deze in het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat is opgenomen doet recht aan uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in het detailhandelsbeleid van de gemeente Hengelo.

Voor de feitelijke beantwoording van de zienswijze het volgende. De gemeente heeft zich in de periode tot 2005 maximaal ingespannen om de branches bouwmarkt en tuincentra te

weren op het gebied Westermaat Plein, overeenkomstig de afspraak met Boomkamp. Dit overigens zelfs nadat het plan voor de Groenboulevard, waaraan de afspraken waren gerelateerd, reeds in 2002 door de initiatiefnemer zelf is ingetrokken. Zo een beroep kan worden gedaan op afspraken die dateren van 10 jaar geleden, moet worden geconstateerd dat ten gevolge van een gewijzigd planologisch inzicht alsmede gewijzigd beleid de afspraak niet langer verbindend kan zijn. Dit temeer daar Boomkamp heeft nagelaten te reageren op dit gewijzigde beleidsvoornemen i.c. de beleidsvisie detailhandel Hengelo 2006-2016.

Naast hetgeen hiervoor is gesteld is het uitsluiten van de branches "bouwmarkt" en "tuincentrum" in het gebied Westermaat Plein in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het ruimtelijk functioneel profiel van het gebied (PDV en GDV) is er is geen ruimtelijk relevant onderscheid te maken tussen een bouwmarkt of een Home Decorations Store. Dit wordt mede ingegeven door de ontwikkeling dat de doorontwikkeling van de bouwmarkt er toe heeft geleid dat er een steeds groter aandeel in decoratieve producten in het assortiment zijn opgenomen.

Ook het uitsluiten van een tuincentrum kan ruimtelijk niet worden beargumenteerd.

De negatieve houding van de gemeente jegens de vestiging van Boomkamp in Borne (met ontsluiting over grondgebied van Hengelo) heeft primair betrekking op het gegeven dat het plan niet past in de visie om tussen Hengelo en Borne een groene bufferzone te realiseren. Het plan doet afbreuk aan de kwaliteitseisen van de ambitieuze omgeving (Westermaat Campus en Bornsche Maten) De gemeente Hengelo heeft bezwaren tegen de wijze van ontsluiten van het tuincentrum, namelijk over de stroomweg Europalaan. Vanwege de functie van deze weg (mede bedoeld als route tussen Hengelo en Borne) zijn extra aansluitingen niet wenselijk, zeker wanneer dit gepaard gaat met een aanzienlijke verkeersdruk. Het plan voor het tuincentrum/bouwmarkt voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. Deze overwegingen hebben geleid tot een negatief standpunt van het college van Hengelo ten aanzien van deze ontwikkeling.

6. Het bedrijventerrein Westermaat is gelegen direct aan de A1 en de belangrijke ontsluitende wegen van Hengelo en Borne (Bornsestraat/rondweg). Hierdoor kent het bedrijventerrein een goede ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer. Het klopt dat er in bijzondere situaties (kooppieken) problemen ontstonden in de doorstroming met name in de richting van Westermaat Plein. Dit is overigens niet het gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen op de fase 1 en 2, maar een gevolg van de wijze waarop deze werden ontsloten. Inmiddels zijn maatregelen aan de infrastructuur uitgevoerd (aanleg twee rotondes, bypass rond Mc Donalds, marathonschakeling stoplichten Bornsestraat). Indien nodig worden aanvullende flankerende maatregelen genomen i.o.m. Ikea en Rijkswaterstaat. Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op het elders parkeren van werknemers, carpoolen van werknemers en stimuleren van het gebruik van de fiets. Ondanks een aanvankelijk sceptische houding van ondernemers op Plein blijkt dat het aantal bezoeken aan Plein met de fiets –zeker voor landelijke begrippen- bovengemiddeld is. Gebleken is dat als gevolg van de getroffen maatregelen de doorstroming sterk verbeterd is. De suggestie wordt gedaan dat het aantal parkeerplaatsen voor Westermaat Plein fase 3 niet toereikend zou zijn. De situatie met betrekking tot parkeren op Westermaat Plein is zeer specifiek. De uitwisseling die plaatsvindt tussen de verschillende winkelvoorzieningen en het effect daarvan op de parkeerbehoefte is daar mede debet aan. Om deze reden kan niet worden teruggesproken op kencijfers, zoals opgenomen in de op CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers; basis voor parkeernormering). In deze publicatie stelt het CROW overigens geen normen, maar biedt zij aan de hand van kencijfers een handreiking op basis waarvan gemeenten hun eigen parkeerbeleid, met daaraan gekoppelde normen, kunnen formuleren. In september 2009 heeft de gemeenteraad van Hengelo de "Nota autoparkeren", vastgesteld. In deze nota is om bovengenoemde reden geen normering opgenomen voor de parkeerbehoefte op een pdv-locatie zoals Westermaat Plein fase 3. Dat wil niet zeggen dat er geen grondslag te bepalen is voor het aantal parkeerplaatsen op Westermaat Plein fase 3. Aan de hand van de vastgestelde intensiteiten, kencijfers (bezoekersaantallen, autobezetting e.d.) en ervaring is een inschatting gemaakt van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van fase 3. Nu fase 1 en 2 van Westermaat Plein een aantal jaren in bedrijf zijn, is inzichtelijk wat Westermaat Plein aan bezoekers trekt op bepaalde (bepalende) tijdstippen. Daarmee is het aantal autoverplaatsingen nauwkeurig te bepalen. Ook van de uitbreiding is bekend wat de vervoersbewegingen doen. Deze gegevens zijn ingevoerd in een simulatiemodel (Vissim). Met het simulatiemodel zijn de parkeer- en verkeersbewegingen tijdens een kooppiek inzichtelijk gemaakt. Simulaties met het model hebben aangetoond, dat met de inmiddels genomen verkeersmaatregelen het verkeer goed verwerkt kan worden, zelfs met een groei

tot 20%. Ook voor wat betreft het parkeren ontstaan geen problemen. In het kader van de vrijstellingsprocedure voor Westermaat Plein fase 3 is uitvoerig onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren. Deze onderzoeken hebben in het kader van de vrijstellingsprocedure als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen. Het afsluiten van de Oude Durningeweg heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van Boomkamp komende vanuit de richting Borne. De alternatieve route over de Rondweg/Europalaan (bij kruispunt linksaf) wordt niet of nauwelijks gehinderd door verkeer richting Westermaat Plein dat de route Rondweg Amerikalaan volgt (bij kruispunt rechtsaf). Komend vanaf de Rijksweg wordt het verkeer richting Westermaat Plein over de route Rondweg/Amerikalaan (bij het kruispunt linksaf) geleid. Het verkeer richting boomkamp volgt de doorgaande route richting Borne en gaat op het kruispunt rechtsaf. Ook hier is geen sprake van verkeersstromen die elkaar hinderen. Daarnaast is Boomkamp bereikbaar via de route Bornsestraat/Europalaan, zowel vanuit de richting Hengelo als vanaf de Rijksweg A1. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat de regionale aantrekkingskracht van Plein Westermaat fase 3 en de daarmee samenhangende extra verkeerbewegingen niet zodanig groot is dat sprake zou kunnen zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De getroffen maatregelen om de doorstroming op Westermaat Plein te verbeteren staan los van het standpunt van het college ten aanzien van de ontwikkeling van Boomkamp, met een aansluiting op de Europalaan. De Europalaan heeft een stroomfunctie. Vanwege de functie van de Europalaan is het niet gewenst dat er extra aansluitingen worden gerealiseerd, zeker wanneer dit een aanzienlijke verkeersdruk met zich meebrengt.

7. In de detailhandelstructuurvisie en de beleidsvisie detailhandel 2006-2016 is aandacht besteed aan de functie van Westermaat Plein en fase 3 in het bijzonder. De ambitie die hierin wordt aangegeven is dat Plein Westermaat zich verder ontwikkelt als cluster voor perifere detailhandel. Letterlijk: "de laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel" (p. 14). Het is daarmee één van de locaties waar zich perifere detailhandel (auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra, meubels en woninginrichting) kan vestigen. Als strategische lijn is aangegeven dat Plein Westermaat verder wordt ontwikkeld als centrum voor gerichte non-food aankopen (perifere detailhandel c.q. volumineuze artikelen). Letterlijk: "De laatste fase van Plein Westermaat zal zich verder moeten ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen. Vooralsnog betekent dit dat uitbreiding met de traditionele perifere detailhandelsbranches mogelijk is" (p. 17). De bestemming zoals deze is toegekend aan Westermaat Plein is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente.

Aangevoerd wordt dat het perifere detailhandel op Westermaat Plein zal leiden tot een ontvrieching van de detailhandelsstructuur in Hengelo en Borne. Deze stelling is niet onderbouwd. Uit de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de vrijstelling voor Westermaat Plein fase 3 blijkt dat er wel degelijk is gekeken naar distributie planologische aspecten. Daarnaast moet hier worden gewezen op de recente jurisprudentie ten aanzien van distributieplanologische aspecten. Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 24 juni 2009, in zaak nr. 200806342/1/H1), komt voor het antwoord op de vraag of sprake is van een duurzame ontvrieching van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevend betekenis toe aan het antwoord op de vraag of sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar aan het antwoord op de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Aangezien het gaat om perifere detailhandel valt niet in te zien dat eventuele verdringingsaspecten in Hengelo of Borne zullen leiden tot een duurzame ontvrieching, omdat ook dan per saldo op een aanvaardbare afstand van deze (woon)plaatsen sprake zal zijn van een voldoende voorzieningenniveau. Daarbij is van belang dat voor perifere detailhandel een iets grotere afstand aanvaardbaar geacht moet worden.

In dit verband wordt tevens verwezen naar artikel 14 lid 5 Dienstenrichtlijn: 'De lidstaten stellen de toegang of de uitoefening van een dienstenactiviteit op hun grondgebied niet afhankelijk van de volgende eisen: de toepassing per geval van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of markt vraag bestaat, van een beoordeling van mogelijk actuele economische gevolgen van de activiteit of van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning; dit verbod heeft geen betrekking op de planningseisen waarmee geen economische doelen worden nagestreefd, maar die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang'.

Op de vraag wat in het kader van het bestemmingsplan Westermaat gerekend moet worden tot perifere detailhandel wordt verwezen naar de definitie van perifere detailhandel zoals deze is opgenomen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op dit punt volstrekt duidelijk. "Gewone" detailhandelsvestigingen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan op Westermaat Plein fase 3.

8. Voor GDV-locaties (Westermaat Plein fase 1 en 2) geldt (op basis van onder meer provinciaal beleid) een oppervlakte criterium van minimaal 1.500 m² per winkel. Immers in het geval van GDV is de omvang van de winkelvestiging bepalend. Deze minimale maat ligt in het bestemmingsplan vast. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen, echter uitsluitend indien aangetoond wordt dat niet voldaan kan worden aan de minimale maat van 1.500 m² en indien het gaat om een branche zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Deze ontheffing is opgenomen teneinde de mogelijkheid te hebben een restruimte te kunnen verhuren.
In het geval van PDV Westermaat Plein fase Fase 3) gaat het om winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben. Voor de grootte van een perifere detailhandelsvestiging geldt in tegenstelling tot een grootschalige detailhandelsvestiging geen oppervlakte criterium.
Het koppelen van een minimale maat aan PDV is tamelijk uniek. Op heel Westermaat Zuidwest (het gebied ten zuiden van de A1) is PDV toegestaan zonder dat daaraan een minimale oppervlakte is gekoppeld. Ergo een zaak in woninginrichting van 300 m² is op Westermaat Zuidwest in beginsel mogelijk. Op Westermaat Plein niet. Op Westermaat Plein wordt –in aansluiting op het GDV deel- ook voor het PDV deel gestreefd naar een zekere grootschaligheid.
Het college heeft ingestemd met een voorstel om op Westermaat Plein fase 3 een zestal winkeleenheden toe te staan met een oppervlakte van minimaal 750 m².
Hiermee wordt het grootschaligheidbeginsel niet losgelaten (het betreft bij elkaar slechts 20% van het totale oppervlak van 21.000 m²), maar genuanceerd. Zowel voor het PDV- als het GDV deel is nauwkeurig vastgelegd welke branches zijn toegelaten.
9. Het ontwerp bestemmingsplan is niet in strijd met provinciaal en/of gemeentelijk beleid. Voorzover de zienswijze betrekking heeft op Westermaat Plein fase 3 het volgende. Voor de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 is een vrijstellingsprocedure doorlopen. In het kader van deze vrijstellingsprocedure is uitvoerig en integraal onderzoek gedaan naar de ontwikkeling en de effecten daarvan op de omgeving. De ontwikkeling is niet in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen aanleiding om op basis van de ingediende zienswijze niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Robers Advocaten/mediators namens de vereniging van Eigenaren van Commercieel Onroerend goed, de vereniging Stadserf Hengelo, de Bundeling Bornse Ondernemers, de Ondernemingsvereniging Westermaat Hengelo en V.O.F. Garage Lubbers

1. Het gebied dat door het plan Westermaat wordt bestreken is nagenoeg geheel ontwikkeld door vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 WRO. Het bedrijventerrein is grotendeels ontwikkeld, met uitzondering van Westermaat Plein fase 3 en is daarmee grotendeels bestaande bestaand bedrijventerrein. Westermaat Plein fase 3 was niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van Plein fase 3 is sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Recent is voor Plein fase 3 een bouwvergunning met vrijstelling verleend, echter deze is niet onherroepelijk aangezien er bezwaren zijn ingediend tegen het besluit.
2. Reclamanten zijn van mening dat het plan Westermaat strijdig is met beleid op verschillende niveau's. De nota Ruimte introduceert, zoals het ontwerpplan vermeldt, een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van dat nieuwe beleid is om ieder bedrijf een goede plaats te bieden. De provincie bepaalt vervolgens wat een goede plaats is. Uit toelichting blijkt niet dat het plan Westermaat voldoet aan het locatiebeleid uit de Nota Ruimte.
3. Plein fase 3 betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Op basis van de leidraad van de provincie die geldt voor gemeenten had voor deze ontwikkeling een bedrijventerreinvisie opgesteld moeten worden die goedkeurig behoeft van de Gedeputeerde Staten van Overijssel. Deze bedrijventerreinvisie is echter niet opgesteld. Niet duidelijk is of de gemeente hun plannen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein af te stemmen met buurgemeenten zoals Borne. Dit is verplicht volgens de Omgevingsverordening. De aanleg van nieuw bedrijventerrein mag niet plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is. Opgemerkt wordt dat de

ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein in strijd lijkt te zijn met de inmiddels toegestane ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Twente, waarvoor zelfs het streekplan destijds is aangepast en welk bedrijventerrein nog ruimte over heeft voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

4. Reclamanten stellen vast dat het bedrijventerrein niet althans niet geheel verankerd is in de genoemde beleidsregels van de Structuurvisie Hengelo 2030 waardoor het plangebied strijdig is met dat beleid. Het Masterplan Hengelo Westermaat is eind 1997 vastgesteld en dateert derhalve van 12 jaar geleden. Een nieuw bestemmingsplan kan natuurlijk niet gebaseerd worden op en onderbouwd worden met beleid van 12 jaar oud. Daarbij komt dat het plan Westermaat op veel punten afwijkt van het Masterplan. Ook bestaat op gemeentelijk niveau de Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006/2016 waarin bepaald dat perifere dienstverlening (PDV) kan en mag op Westermaat Zuidwest en dus niet op Plein fase 3 zoals is het plan Westermaat is bepaald.
5. Voor zover reclamanten bekend is niet voldaan aan de eis die artikel 1.3.1 Bro stelt aan de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.
6. Uit het verslag van inspraak en vooroverleg gevoegd bij het plan Westermaat blijkt dat het voorontwerpplan is voorgelegd aan de verschillende instanties. In het voorontwerpplan is echter niet opgenomen Plein fase 3. Voor reclamanten is met name de ontwikkeling van dit gebied van belang. Nu Plein fase 3 van het plan nog niet beoordeeld is door de provincie en andere in artikel 3.1.1. Bron genoemde partijen, en afwijkt van de rest van het plan, had het ontwerpplan allereerst voorgelegd moeten worden aan onder andere de provincie.
7. In hoofdstuk 2.4 van het plan Westermaat wordt gesteld dat Westermaat een goede ontsluiting kent, in het bijzonder voor auto- en vrachtverkeer. Reclamanten zijn het hiermee niet eens. Westermaat en dan met name Westermaat Plein kent een slechte ontsluiting. Op drukke dagen wordt zelfs de snelweg afgesloten om de doorstroming van verkeer weer opgang te krijgen. Op doordeweekse dagen is het vaak al druk. Wanneer de verkeersdrukke leidt tot verstopping van de wegen van en naar bedrijventerrein Westermaat, worden reclamanten daar rechtstreeks door getroffen omdat de bereikbaarheid van hun ondernemingen daardoor negatief worden beïnvloed. Reclamanten hebben op dit punt uitgebreid hun mening gegeven in de procedure behorend bij het verlenen van de artikel 19 vrijstelling voor de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3. Op die dagen zijn de leden van reclamanten zeer moeilijk bereikbaar terwijl het in de regel om belangrijke verkoopdagen gaat. Aan deze bezwaren is volledig voorbij gegaan althans de ontwikkeling van het bedrijventerrein is door gegaan. In de toelichting op het plan Westermaat wordt gesteld dat in het kader van de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 de oorzaken van de hiervoor genoemde gezocht zijn en gevonden. Gesteld wordt dat na het opnieuw afstellen van de verkeerslichten op de Bornsestraat en een ruimtere ontsluiting van de parkeerplaatsen de verkeerssituatie sterk is verbeterd. Reclamanten menen dat deze stellingen onderbouwd dient te worden. Als de oplossing zo eenvoudig is, waarom is men daar dan niet eerder op gekomen althans heeft men daar in een veel eerder stadium niet naar gezocht? Daarbij komt dat de ontwikkeling van fase 1 en 2 hebben geleid tot grote verkeersproblemen. Met de komst van fase 3 zullen deze alleen maar toenemen. Het plan Westermaat is op dit punt onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd.
8. Een belangrijk onderdeel van de bereikbaarheid is het aantal parkeerplaatsen dat gereserveerd is voor Westermaat Plein fase 3. Zoals ook reeds in de procedure bij de vrijstelling door reclamanten is aangegeven voldoet het aantal geplande parkeerplaatsen voor fase 3 niet aan de eisen die daar landelijk aan gesteld worden. Er wordt niet voldaan aan de zogenaamde CROW normen. Van belang is dat Westermaat Plein fase 3 gerealiseerd wordt op een terrein dat nu dient als parkeerterrein voor Plein fase 1 en 2. Er zijn op dat terrein ongeveer 450 parkeerplaatsen gerealiseerd die zullen wegvallen met de ontwikkeling van fase 3. Hieruit is te concluderen dat er alleen voor fase 1 en 2 al te weinig parkeerruimte is, waar bovenop nog de problematiek van fase 3 zal komen.
9. Westermaat Plein fase 3 is bestemd als "detailhandel perifeer"(DH-P). Dit is in strijd met de Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006-2016. Plein Westermaat is aangewezen als een van de 13 GDV locaties in stedelijke knooppunten, voortvloeiend uit Rijks beleid. Het met dit plan Westermaat toch willen toestaan dan ook PDV zich mag vestiging op Plein Westermaat zal leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur met grote gevolgen voor de ondernemers in de binnensteden van Hengelo en Borne. Voorstaande geldt temeer dat de eerder op Rijks niveau vastgestelde branchering is losgelaten in de Nota Ruimte. Uit de recente ontwikkelingen ten aanzien van Westermaat Plein fase 3, waar op verzoek van de ontwikkelaar PDV is toegestaan waarbij nu op voorhand al de ondergrens bvo is losgelaten, blijkt wel dat een lokale overheid niet in staat is de druk van een grote ontwikkelaar te weerstaan. Het risico dat voorbijgegaan zal worden aan het zorgvuldig afwegen van alle

- relevante belangen is zeer groot. Het plan Westermaat geeft niet aan welke activiteiten te kwalificeren zijn als PDV. Nu de landelijk geldende brancheringslijsten niet meer van toepassing zijn is niet duidelijk wat nu PDV is. Reclamanten vrezen dat hierdoor te veel ruimte zal ontstaan voor "gewone" detailhandelsbedrijven om zich op Westermaat Plein fase 3 te vestigen. Met als gevolg een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur.
10. In gesprekken en onderhandelingen reclamant VSH en (leden van) het college van B&W van Hengelo, is op aandringen van de VSH de toezegging gedaan dat voor het plan Westermaat in al zijn fasen een ondergrens van 1500 m² zou gelden en dat alleen GDV zou worden toegelaten. Het beleid is op die toezegging afgestemd. Het loslaten van de ondergrens zonder overleg met en zonder instemming van VSH, terwijl daarvoor ontstane plannen en ontwikkelingen steeds met de VSH zijn besproken en diens instemming hadden. Het loslaten van de ondergrens vierkante meter bvo in combinatie met het toestaan van PDV zal in de praktijk leiden tot vestiging van detailhandel die normaliter gezien in een binnenstad is gevestigd en niet op een bedrijventerrein. Doordat de ontwikkelaar voornemens heeft een groot oppervlakte te verhuren een Woondock "shop is shop" zal er een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur ontstaan. Dit doordat er nu al vast staat dat er 6 winkels zullen komen van 750 m² waar bovenop nog de bevoegdheid is gecreëerd om met een ontheffing de 1500 m² (onder)grens te verleggen.
11. Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat is in strijd met (de eisen van) een goede ruimtelijke orde. Reclamanten verzoeken u af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat wegens strijd met Rijks-, provinciaal en gemeentebesluit.

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat omvat het gehele werkgebied Westermaat, ten noorden en ten zuiden van de Rijksweg A1. Met uitzondering van de ontwikkelingen op Westermaat Plein is het gebied bedekt met (verouderde) bestemmingsplannen. Dat Westermaat is ontwikkeld met toepassing van vrijstellingen kan niet worden gesteld.
- Aangegeven wordt dat in het voorontwerp bestemmingsplan de locatie Westermaat Plein fase 3 niet is opgenomen als perifere detailhandelslocatie. Het voorontwerp bestemmingsplan Westermaat heeft ter inzage gelegen van 13 februari tot en met 26 maart 2009. Dat is daags nadat het college van B&W heeft besloten een verklaring van geen bezwaar bij de provincie aan te vragen. De vrijstellingsprocedure ten behoeve van Westermaat Plein fase 3 was in volle gang. De gemeente heeft gemeend er verstandig aan te doen de vrijstellingsprocedure af te ronden, alvorens over te gaan tot inpassing in het bestemmingsplan, teneinde te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over wat er nu precies met welke procedure wordt geregeld.
- Tegen de vrijstelling en bouwvergunning voor Westermaat Plein fase 3 zijn een tweetal bezwaarschriften ingediend. Door het college van B&W is één bezwaarschrift niet ontvankelijk en één bezwaarschrift ongegrond verklaard. Tegen deze beslissing van het college is geen beroep ingesteld. De vrijstelling is onherroepelijk.
- 2-4. De omgevingsvisie en -verordening zijn vastgesteld op 1 juli 2009. Dat is 1 dag nadat de provincie haar verklaring van geen bezwaar voor de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 heeft afgegeven. De provincie heeft tijdens de voorbereiding van de omgevingsvisie en -verordening rekening gehouden met de ontwikkeling van deze derde en afrondende fase van Westermaat Plein. Dit blijkt ook uit het gegeven dat het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" in de omgevingsvisie staat aangegeven als "bestaande" bebouwing: bedrijventerrein 1955-nu. Ook in de omgevingsverordening is het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" aangegeven als bedrijventerrein bestaand.
- Het beleid van de provincie borduurt voort op het bekende ordeningsprincipe waarbij een hiërarchische winkelstructuur wordt nagestreefd. Bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra en ruimte voor volumineuze op bedrijventerreinen indien hiervoor geen ruimte wordt gevonden in de reguliere winkelcentra. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader.
- Het Masterplan Hengelo Westermaat heeft in 1997 aan de basis gestaan van de integrale ontwikkeling van het gebied Westermaat tot wat het nu is. In dat opzicht is het interessant om te zien wat de oorspronkelijke gedachte is geweest en op welke wijze zich dit in de tijd heeft ontwikkeld. Het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente ten aanzien van het gebied Westermaat is goed terug te herleiden tot het Masterplan en vormt een doorontwikkeling van dit beleid, zoals het Masterplan ook heeft beoogt. In de detailhandelsstructuurvisie en de beleidsvisie detailhandel 2006-2016 is aandacht besteed aan de functie van Westermaat Plein en fase 3 in het bijzonder. De ambitie die hierin wordt

aangegeven is dat Plein Westermaat zich verder ontwikkeld als cluster voor perifere detailhandel. Letterlijk: "de laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel" (p. 14). Het is daarmee één van de locaties waar zich perifere detailhandel (auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra, meubels en woninginrichting) kan vestigen. Als strategische lijn is aangegeven dat Plein Westermaat verder wordt ontwikkeld als centrum voor gerichte non-food aankopen (perifere detailhandel c.q. volumineuze artikelen). Letterlijk: "De laatste fase van Plein Westermaat zal zich verder moeten ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen. Vooralsnog betekent dit dat uitbreiding met de traditionele perifere detailhandelsbranches mogelijk is" (p. 17). De structuurvisie Hengelo 2030 volgt de lijn zoals deze in het detailhandelbeleid is ingezet. De bestemming zoals deze is toegekend aan Westermaat Plein is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente.

5. De kennisgeving ingevolge art 1.3.1. Bro is gedaan op 5 februari 2009.
6. Ten behoeve van de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevoerd. In het kader van deze vrijstellingsprocedure is overleg gevoerd met de verschillende instanties. De voor het verlenen van de vrijstelling benodigde verklaring van geen bezwaar is door de provincie afgegeven. Westermaat Plein fase 3 is als zodanig geen nieuwe ontwikkeling. Aan de verschillende overlegpartners, waaronder de provincie is een kennisgeving gezonden dat het ontwerp bestemmingsplan (inclusief het daaraan toegevoegde Westermaat Plein fase 3) ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van Westermaat Plein fase 3 zijn door de overlegpartners geen aanvullende opmerkingen gemaakt.
- 7-8. Gesteld wordt dat voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen veelal aansluiting wordt gezocht bij de normen van het CROW en dat dat in het geval van Westermaat Plein fase 3 niet is gedaan. Gedoeld wordt op CROW publicatie 182, met als titel: Parkeerkencijfers; basis voor parkeernormering. In deze publicatie stelt het CROW geen normen, maar biedt zij aan de hand van kencijfers een handreiking op basis waarvan gemeenten hun eigen parkeerbeleid, met daaraan gekoppelde normen, kunnen formuleren. De CROW publicatie is derhalve niet de norm, maar slechts een handreiking. Dit onderscheid is wezenlijk.
De situatie op Plein is dermate specifiek, dat geen landelijk hanteerbaar kencijfer voorhanden is. De uitwisseling die plaatsvindt tussen de verschillende winkelvoorzieningen en het effect daarvan op de parkeerbehoefte is daar mede debet aan. Wel is inmiddels gebleken dat het aanbod aan parkeervoorzieningen in de huidige situatie voldoet. Zoals ook in het kader van de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven is niet het aantal parkeerplaatsen de oorzaak van de verkeersproblemen, maar in belangrijke mate de ontsluiting van het parkeerterrein. Ook in de "Nota autoparkeren", welke in september 2009 is vastgesteld (en waarin met betrekking tot Plein wordt geconstateerd dat geen sprake is van een parkeerprobleem), is om deze reden geen normering opgenomen voor retail in de vorm en omvang zoals deze op Plein is gevestigd.
Aan de hand van de vastgestelde intensiteiten, kencijfers (bezoekersaantallen, autobezetting e.d.) en ervaring is een inschatting gemaakt van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van fase 3. Nu Westermaat Plein een aantal jaren in bedrijf is, is inzichtelijk wat Westermaat Plein aan bezoekers trekt op bepaalde (bepalende) tijdstippen. Daarmee is het aantal autoverplaatsingen nauwkeurig te bepalen. Ook van de uitbreiding is bekend wat de vervoersbewegingen doen.
Deze gegevens zijn ingevoerd in een simulatiemodel (Vissim). Met het simulatiemodel zijn de verkeersbewegingen tijdens een koopweek inzichtelijk gemaakt. Simulaties met het model hebben aangetoond, dat met de inmiddels genomen verkeersmaatregelen het verkeer goed verwerkt kan worden, zelfs met een groei tot 20%.
Inmiddels zijn de voorgestelde maatregelen aan de infrastructuur uitgevoerd (bypass rond Mc Donalds, marathonschakeling stoplichten Bornsestraat). Indien nodig worden aanvullende flankerende maatregelen genomen i.o.m. Ikea en Rijkswaterstaat. Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op het elders parkeren van werknemers, carpoolen van werknemers en stimuleren van het gebruik van de fiets. Ondanks een aanvankelijk sceptische houding van ondernemers op Plein blijkt dat het aantal bezoeken aan Plein met de fiets –zeker voor landelijke begrippen- bovengemiddeld is. Reclamanten geven aan, dat er verkeerschaos ontstaat op de wegen naar Plein en dat als gevolg daarvan de binnensteden van Hengelo en Borne niet bereikbaar zijn. Afgezien van het feit, dat beide binnensteden ook via andere op- en afritten bereikbaar zijn, zijn wij van mening dat de regionale aantrekkingskracht van Plein Westermaat fase 3 en de daarmee samenhangende extra verkeersbewegingen niet zodanig groot is dat sprake zou kunnen zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

9. In de detailhandelsstructuurvisie en de beleidsvisie detailhandel 2006-2016 is aandacht besteed aan de functie van Westermaat Plein en fase 3 in het bijzonder. De ambitie die hierin wordt aangegeven is dat Plein Westermaat zich verder ontwikkelt als cluster voor perifere detailhandel. Letterlijk: "de laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel" (p. 14). Het is daarmee één van de locaties waar zich perifere detailhandel (auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra, meubels en woninginrichting) kan vestigen. Als strategische lijn is aangegeven dat Plein Westermaat verder wordt ontwikkeld als centrum voor gerichte non-food aankopen (perifere detailhandel c.q. volumineuze artikelen). Letterlijk: "De laatste fase van Plein Westermaat zal zich verder moeten ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen. Vooralsnog betekent dit dat uitbreiding met de traditionele perifere detailhandelsbranches mogelijk is" (p. 17). De bestemming zoals deze is toegekend aan Westermaat Plein is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente. Aangevoerd wordt dat het perifere detailhandel op Westermaat Plein zal leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Hengelo en Borne. Uit de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de vrijstelling voor Westermaat Plein fase 3 blijkt dat er wel degelijk is gekeken naar distributie planologische aspecten. Daarnaast moet hier worden gewezen op de recente jurisprudentie ten aanzien van distributieplanologische aspecten. Zoals de Afdeling heeft overwogen (uitspraak van 24 juni 2009, in zaak nr. 200806342/1/H1), komt voor het antwoord op de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevende betekenis toe aan het antwoord op de vraag of sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar aan het antwoord op de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Aangezien het gaat om perifere detailhandel valt niet in te zien dat eventuele verdringingsaspecten in Hengelo of Borne zullen leiden tot een duurzame ontwrichting, omdat ook dan per saldo op een aanvaardbare afstand van deze (woon)plaatsen sprake zal zijn van een voldoende voorzieningenniveau. Daarbij is van belang dat voor perifere detailhandel een iets grotere afstand aanvaardbaar geacht moet worden. Op de vraag wat in het kader van het bestemmingsplan Westermaat gerekend moet worden tot perifere detailhandel wordt verwezen naar de definitie van perifere detailhandel zoals deze is opgenomen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. "Gewone" detailhandelsvestigingen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan op Westermaat Plein fase 3. Voor GDV-locaties (Westermaat Plein fase 1 en 2) geldt (op basis van onder meer provinciaal beleid) een oppervlakte criterium van minimaal 1.500 m² per winkel. Immers in het geval van GDV is de omvang van de winkelvestiging bepalend. Deze minimale maat ligt in het bestemmingsplan vast. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen, echter uitsluitend indien aangetoond wordt dat niet voldaan kan worden aan de minimale maat van 1.500 m² en indien het gaat om een branche zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Deze ontheffing is opgenomen teneinde de mogelijkheid te hebben een restruimte te kunnen verhuren.
- In het geval van PDV Westermaat Plein fase Fase 3) gaat het om winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben. Voor de grootte van een perifere detailhandelsvestiging geldt in tegenstelling tot een grootschalige detailhandelsvestiging geen oppervlakte criterium.
- Het koppelen van een minimale maat aan PDV is tamelijk uniek. Op heel Westermaat Zuidwest (het gebied ten zuiden van de A1) is PDV toegestaan zonder dat daaraan een minimale oppervlakte is gekoppeld. Ergo een zaak in woninginrichting van 300 m² is op Westermaat Zuidwest in beginsel mogelijk. Op Westermaat Plein niet. Op Westermaat Plein wordt –in aansluiting op het GDV deel- ook voor het PDV deel gestreefd naar een zekere grootschaligheid.
- Het college heeft ingestemd met een voorstel om op Westermaat Plein fase 3 een zestal winkeleenheden toe te staan met een oppervlakte van minimaal 750 m². Hiermee wordt het grootschaligheidbeginsel niet losgelaten (het betreft bij elkaar slechts 20% van het totale oppervlak van 21.000 m²), maar genuanceerd. Zowel voor het PDV- als het GDV deel is nauwkeurig vastgelegd welke branches zijn toegelaten. Het maximum aantal winkels op Plein 3 zal hier door kunnen toenemen van 14 naar 17.
10. De ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 volgt het gemeentelijk detailhandelsbeleid (zie hiervoor). Voor wat betreft de oppervlakte van de detailhandelsvestigingen in relatie tot het centrum het volgende. In het centrum van Hengelo zijn 12 winkels aanwezig met een oppervlakte groter dan 750 m². Daarvan hebben drie winkels een oppervlakte groter dan 1.500 m². De gemiddelde oppervlakte van een winkel in het centrum is 194 m². De situatie op Westermaat Plein is zodanig dat voor zowel PDV als GDV een minimale

oppervlakte geldt van 1.500 m². Voor het PDV gedeelte is er de mogelijkheid voor 6 winkels met een oppervlakte van 750 m² en voor het GDV deel is er een ontheffingsmogelijkheid voor winkelruimte kleiner dan 1.500, , echter uitsluitend indien aangetoond wordt dat niet voldaan kan worden aan de minimale maat van 1.500 m² en indien het gaat om een branche zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. De situatie op Westermaat Plein (omvang en branchering) laat zich niet vergelijken met de situatie in de binnenstad. Een duurzame ontwrchting van de detailhandelsstructuur is niet aan de orde.

11. Het bestemmingsplan Westermaat is niet in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen aanleiding om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

J.A Droste namens Droste Onroerende Zaken Hengelo B.V. en Alkondor Beheer B.V.

1. De zienswijze heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummers 4320, 4320, 4315, en 4795. De aanduiding (b< of = 4.2) staat niet op de legenda. Er wordt vanuit gegaan hiermee wordt aangegeven dat op de betreffende percelen bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Ter voorkoming van misverstanden wordt gevraagd bij de vaststelling van bestemmingsplan aanduiding en legenda met elkaar in overeenstemming te brengen.
2. Verzocht wordt vorengenoemde percelen, binnen de bestemming "Bedrijventerrein-Industrie", te voorzien van de aanduiding "kantoor (k)". Reden voor dit verzoek is gelegen in het feit dat in het verleden door deze percelen bouwvergunningen voor het oprichten van kantoren zijn afgegeven (bijlage 1). Het is niet wenselijk dat bestemmingsplan en bouwvergunning niet met elkaar in overeenstemming zijn. Daarnaast wordt het opnemen van de aanduiding "kantoor (k)" wenselijk geacht, omdat in de markt een verschuiving waar te nemen valt waarbij het aantal m² kantoor toeneemt ten opzichte van het aantal m² bedrijfshal. E.e.a. hangt waarschijnlijk samen met een verschuiving van de "maakindustrie" naar de "engineering". Om vorengenoemde redenen wordt verzocht de plankaart voor de betreffende percelen aan te passen en zodanig dat hierop, met handhaving van de bestemming "Bedrijventerrein- Industrie", de aanduiding "kantoor (k)" geplaatst wordt, ervan uitgaande dat deze aanduiding inhoudt dat, naast bedrijven, tevens kantoren zijn toegestaan.
3. Gevraagd wordt of de bouwregels, die zijn opgenomen, overeenstemmen met de bouwvergunningen die verleend zijn. Voor het geval dat onverhoopt niet zo zou zijn, wordt verzocht dit in de bouwregels te "verdisconteren", bijvoorbeeld door hieraan toe te voegen dat voor bouwvlak, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, bouwhoogte e.d. het bestaande bouwvlak, de bestaande afstand tot perceelsgrens en de bestaand bouwhoogte e.d. zijn toegestaan, indien deze afwijken van het in de bouwregels bepaalde.
4. Het achterste gedeelte van bovengenoemde percelen heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie- Hoog". Op de als zodanig aangewezen gronden mogen ten behoeven van de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen, bouwwerken worden vervangen en met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m² worden opgericht. Van de bouwregels kan ontheffing verleend worden, onder meer indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet aanwezig zijn of niet onevenredig kunnen worden geschaad. Uit toelichting bij het bestemmingsplan is niet gebleken op basis waarvan aan de betreffende percelen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie- Hoog" is toegekend. Een archeologisch onderzoek ontbreekt voor is na te gaan.
5. Betwist wordt dat de betreffende percelen nu nog hoge archeologische verwachtingswaarden hebben. Als gevolg van nieuwbouw bestaan de percelen uit geroerde grond. Op basis van het archeologiebeleid komen de betreffende percelen niet in aanmerking voor deze dubbelbestemming. Verzocht wordt deze dubbelbestemming van de betreffende percelen te verwijderen.
6. De indruk bestaat dat artikel 23.3.1 naar de verkeerde regel verwijst: ontheffing wordt niet (alleen) verleend van artikel 23.2, sub a, maar ook van het bepaalde in artikel 23.2, sub b. Gelet op het vorenstaande wordt verzocht artikel 23.3.1 van de regels aan te passen en hier artikel 23.2, sub b, aan toe te voegen.
7. Voorts viel op dat voor deze dubbelbestemming geen bestemmingsomschrijving is opgenomen.

Beantwoording:

1. De verbeelding en de legenda zijn op het genoemde punt niet met elkaar in overeenstemming. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn kantoren toegestaan wanneer deze worden opgericht ten behoeve van een bedrijf dat is opgenomen in de bedrijvenlijst.

Zelfstandige kantoren in de sfeer van zakelijke dienstverlening zijn niet toegestaan. Destijds is een aanvraag gedaan voor de bouw van een kantoor en bedrijfshal voor een aannemersbedrijf. De aanvraag is vergund omdat een aannemersbedrijf één van de bedrijven is, die is opgenomen in de bedrijvenlijst. Uit de bedrijvenlijst behorende bij het vigerende bestemmingsplan blijkt dat zich bedrijven kunnen vestigen met een duidelijk industrieel karakter. Het vervaardigen van producten staat centraal. Het mogelijk maken van een zelfstandige kantoorfunctie op deze plek is niet wenselijk. Er zijn binnen de gemeente –en ook op Westermaat- verschillende locaties welke als specifieke kantoorlocatie (nabij hoofdinfrastructuur) ontwikkeld zijn en waar zelfstandige kantoorfuncties mogelijk zijn, te denken valt aan Westermaat Campus, of Westermaat Zuidoost. Voor Westermaat Zuidwest, waarbinnen de percelen zijn gelegen, geldt een ander ruimtelijk en functioneel profiel. Het gebied is gezoneerd ingevolge de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat het accent hier primair ligt op industrie. Daarnaast is op een gedeelte van Westermaat Zuidwest vestiging van perifere detailhandel mogelijk. Hiermee heeft het gebied Westermaat Zuidwest een duidelijk profiel. Het toevoegen van zelfstandige kantoorfuncties in dit gebied is niet wenselijk. De nota economisch beleid (2003) spreekt zich uit over de vestigingslocaties voor kantoren. Geconstateerd wordt dat het aanbod aan kantoorlocaties (zowel bestaand als gepland) toereikend is voor de periode tot 2030. De nota geeft aan dat de beschikbare capaciteit in de gebieden Expo (tussen voorstadhalte en berflobEEK), Plein West, Campus en Oosterbosch toereikend is voor de vestiging van kantoren. Niet uitgesloten wordt dat bestaande deelgebieden nabij de voorstadhalte zoals Expo en de kop van Westermaat Zuidwest worden vernieuwd. Ten aanzien van kantoren is de volgende beleidskeuze gemaakt: In de Westermaat bieden bestaande gebieden vooralsnog voldoende ruimte voor vestiging van kantoren, initiatieven tot (her)ontwikkeling van andere deelgebieden in de Westermaat ten behoeve van kantoren zullen vooralsnog niet worden ondersteund.

3. De op de betreffende percelen aanwezige bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Het opgenomen bebouwingspercentage is conform het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft de bouwhoogte is in de regels opgenomen dat de hoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is opgenomen, danwel de bestaande hoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
4. Ingevolge de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Bij consoliderende bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Westermaat, ligt het inpassen van de bescherming van archeologische waarden gevoelig. Alhoewel het sinds de jaren negentig door de "geest van Malta" gebruikelijk is om al bekende archeologische waarden in bestemmingsplannen te beschermen, stuit het beschermen van verwachtingswaarden op weerstand. Vanwege de Wamz is het nu echter verplicht rekening te houden met archeologische verwachtingswaarden. De meest voor de hand liggende manier om archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan te beschermen is door middel van het opnemen van een zoning met aanlegvergunningstelsel. Hieraan kleven een aantal nadelen. Opname van een dergelijk stelsel op grond van verwachtingswaarden wordt vaak als een onevenredig zware belasting voor eigenaren of gebruikers van de gronden gezien. Een ander bezwaar dat wordt genoemd is de vermeende onbetrouwbaarheid van archeologische verwachtingskaarten. Inderdaad is de (landelijk gebruikte) Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt op schaal 1:50.000, te grofmazig voor een bestemmingsplan. Het laten onderzoeken van het grondgebied van een hele gemeente door middel van boringen of proefsleuven zodat verwachtingswaarden kunnen worden omgezet in bekende waarden (zoals bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan gebeurt) gaat evenwel te ver. Immers aan een consoliderend bestemmingsplan hangt geen zak met geld voor het ontwikkelen van het gebied, waaruit de planvoorbereidingskosten betaald kunnen worden. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting heeft de gemeente Hengelo gekozen voor een maatwerkoplossing. Allereerst is er voor de gehele gemeente een gedetailleerde verwachtingskaart gemaakt welke voldoet voor het schaalniveau van een bestemmingsplan. Deze beleidsadvieskaart is gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een vrijstelling, bouw- of aanlegvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de

gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen. Het artikel is opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen. De gemeente Hengelo maakt gebruik van de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan de oppervlakte die kan worden vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan waren de kaders van het archeologiebeleid voor de gemeente Hengelo bekend, maar nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels heeft het college van Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 17 augustus 2010 besloten het archeologiebeleid voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Vaststelling is voorzien in de vergadering van 21 september 2010.

Er is gekozen om vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid en de beleidsadvieskaart deze op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan om daarmee de ruimtelijke consequenties tijdig in beeld te brengen.

5. Met betrekking tot het betreffende perceel is afstemming gezocht met de regionaal archeoloog. Op een gedeelte van de betreffende percelen hebben reeds ingrepen in de bodem plaatsgevonden (bouwen bedrijfsgebouwen, aanleggen infrastructuur). Gelet op deze ingrepen in relatie tot het resterende thans onbebouwde (en derhalve waarschijnlijk nog onverstoordede gedeelte van het perceel) heeft de regionaal archeoloog ingestemd met het vrijgeven van de percelen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Hoog – wordt ter plaatse van deze percelen van de plankaart verwijderd.
6. De redactie van het artikel zoals dit in het bestemmingsplan is opgenomen is juist en dient als volgt te worden gelezen. In een gebied waarop de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie- Middel" rust mag (ingevolge artikel 23.2 onder a) niet worden gebouwd (anders dan ten dienste van archeologisch onderzoek). Uitzondering hierop zijn "kleine" ingrepen tot een oppervlakte van 500 m² (artikel 23.2 onder b). De ontheffing in artikel 23.3 voorziet in het doorbreken van de beperking dat uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van archeologisch onderzoek. Wanneer de ontheffing is verleend gelden de bouw mogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemming.
7. In het bestemmingsplan zal een bestemmingsomschrijving worden toegevoegd aan de dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie.

Kienhuis Hoving namens {reclamant 2}

1. In het kader van de voorafgaande ontwikkeling van Westermaat Plein en de inbreng van gronden daarin door {Reclamant 2} is bedongen dat hij het exclusieve recht heeft om een fastfood hamburgerrestaurant te vestigen en te exploiteren. De bruto vloeroppervlakte voor deze functie is bepaald op 800 m². Hiervan is 400 m² bvo ingevuld ten behoeve van McDonald's. {Reclamant 2} is het niet eens met het, zonder enige nadere onderbouwing overschrijden van de in de door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten op 2.500 m² gelimiteerde omvang in bruto vloeroppervlakte (bvo) voor horeca, onder andere door het toestaan van een horecabedrijf in de voormalige boerderij 'Klaas aan de Brug', gelegen op enkele tientallen meters afstand van het McDonalds-restaurant. In de inspraakreactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan is dit ook al aangegeven, met dien verstande dat een horecafunctie in het pand van 'Klaas aan de Brug' niet onaanvaardbaar werd bevonden als de hand zou worden gehouden aan de genoemde maximering. Hoewel volgens het ontwerpbestemmingsplan toe te laten horeca-activiteiten niet fastfood omvatten, betekent deze vestiging toch een onaanvaardbare concurrentie voor de McDonaldsvestiging. Daarbij speelt in niet onbelangrijke mate een rol dat zich intussen in Ikea een eveneens concurrerende horecavestiging heeft ontwikkeld en dat het onderscheidt tussen de beide horecacategorieën in de praktijk niet handhaafbaar is. {Reclamant 2} is van oordeel dat de behoefte en de planologische noodzaak om op deze plek een horecabedrijf te vestigen onvoldoende is aangetoond. Daarbij is van belang dat de feiten en omstandigheden die aanleiding gaven om in de opzet van het project Westermaat Plein te kiezen voor één solitair c.q. zelfstandig horecabedrijf, als gevolg van het realiseren van de plannen niet wezenlijk zijn veranderd. Namens {Reclamant 2} verzoek ik uw raad dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze bestemming er buiten te laten en voor de onderhavige voormalige boerderij te zoeken naar een functie die meer passend is bij dit als monument aangewezen object.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsvlak voor horecadoeleinden, waarop reeds het restaurant van McDonald's is gevestigd, voorzien van een bebouwingsgrens die het pand exact omsluit. Als gevolg daarvan zal uitbreiding niet mogelijk zijn. Dat betekent tevens dat het realiseren van de bovenbedoelde nog resterende 400 m² voor horecadoeleinden op deze plek uitsluitend mogelijk is door het aanbrengen van een extra verdieping, maar dat is geen efficiënte en dus geen redelijke oplossing. {Reclamant 2} heeft voldoende grond beschikbaar om de totale 800 m² ter plaatse te realiseren. Ook anderszins zal de krappe bouwbeperking problemen opleveren ingeval uit

- bedrijfseconomische of bedrijfshygiënische redenen een uitbreiding van het pand noodzakelijk mocht blijken te zijn. Namens {Reclamant 2} verzoek ik uw raad bij de vaststelling van het plan dit ten aanzien van het perceel van McDonald's door vergroting van het bouwvlak zodanig te wijzigen dat het gehele bestemmingsvlak mag worden bebouwd, zodat de nog resterende 400 m² bvo horecadoeleinden op deze plek alsnog kunnen worden gerealiseerd.
3. Uit de van dit ontwerpbestemmingsplan deel uitmakende regels valt af te leiden dat, voor het geval de horecabestemming door onvoorziene ontwikkelingen, zoals concurrerende horeca-activiteiten in de nabije omgeving, niet langer kan worden uitgeoefend, omzetting naar een andere passende bestemming, bij voorkeur een detailhandelsbestemming, niet mogelijk is. In het bestemmingsplan ontbreekt daartoe een aan de burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid tot wijziging van het plan dan wel tot het verlenen van een ontheffing. {Reclamant 2} is van mening dat daarmee het bestemmingsplan nodige flexibiliteit mist en verzoekt uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog daarin te voorzien.
 4. In de planregels is voorzien in de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de eis dat een detailhandelsvestiging een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1500 m² dient te omvatten. Als gevolg daarvan komt tevens de eis te vervallen winkelgebonden horeca dan wel winkelondersteunende horeca exclusief is voorbehouden aan grootschalige detailhandel met een bvo van meer dan 1500 m², zodat dan alsdan ook kleinere detailhandelsvestigingen concurrerende activiteiten zouden kunnen gaan ontwikkelen. Namens {Reclamant 2} verzoek ik uw de raad in het bestemmingsplan te voorkomen dat een ontheffing voor een kleiner winkeloppervlak leidt tot een inherente ontheffing voor horeca-activiteiten.
 5. Het mag de raad bekend zijn dat de zogenaamd winkelondersteunende horecavoorziening in de vestiging van Ikea zich feitelijk heeft ontwikkeld tot een zelfstandige horeca-attractie, ook al wordt er voldaan aan de (magere) juridische voorwaarde dat sprake moet zijn van een gezamenlijke hoofdtoegang. Voor een specifiek horecabedrijf als wordt geëxploiteerd in het pand van {Reclamant 2} en zoals op grond van bovengenoemde claim nog moet kunnen worden gerealiseerd, is het op de onderhavige schaal toestaan van horeca-activiteiten in grootschalige detailhandel een vorm van oneerlijke concurrentie. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in kwantitatieve waarborgen tegen een onevenredig grote restaurantfunctie in detailhandelsvestigingen. Voor de locatie van Prenatal en Intersport geldt zelfs op het gehele perceel in oppervlakte ongelimiteerde dubbelbestemming voor horeca die tevens voor fastfood geldt. Hetgeen is in strijd met de afspraak dat deze functie exclusief is gereserveerd voor de locatie van {Reclamant 2} waarop reeds het restaurant McDonald's is gevestigd. De totale bruto vloeroppervlakte voor het in dit gebouw gevestigde Wok 'n Roll dient te worden beperkt tot de vooraf toegekende maximaal 680 m². Namens {Reclamant 2} verzoek ik uw raad te besluiten tot een zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat het onevenredig concurrerende effect van de praktisch zelfstandige horecafuncties in de detailhandelsvestigingen te worden beperkt tot proporties die geacht moeten worden te passen bij de winkelfunctie.

Beantwoording:

1. De Nota van Uitgangspunten (vastgesteld 3 november 1999) is kaderstellend geweest bij de ontwikkeling van Westermaat Plein, met name voor wat betreft de fasen 1 en 2. De volgende stap in het proces is geweest het opstellen van een bestemmingsplan (het bestemmingsplan Westermaat, deelplan Plein, ontwerp d.d. november 2004). Dit plan omvatte een bestemmingsregeling voor de fasen 1 en 2 (Plein oost) met een uitwerkingsverplichting voor fase 3 (Plein West). Dit bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van de Nota van Uitgangspunten zoals deze in 1999 is vastgesteld en moet dan ook worden gezien als het resultaat van voortschrijdend inzicht. De afwijking ten opzichte van het Nota van Uitgangspunten omvat onder meer de oppervlakte voor het woonwarenhuis en het loslaten van een maximum metrage horeca voor fase 3. Het bestemmingsplan voor Westermaat Plein is nooit voor vaststelling aan de raad aangeboden. De belangrijkste reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gehanteerde systematiek om te komen tot brancheregulering niet handhaafbaar werd geacht. Voor de verschillende branchegroepen werd een maximum verkoopvloeroppervlak vastgesteld. Voor iedere winkelvestiging werd bekeken welke branchegroepen aanwezig waren en in welke oppervlakte. Het aantal vierkante meters van één branchegroep werd van de verschillende winkelvestigingen bij elkaar opgeteld en mocht niet meer bedragen dan het maximum. De gekozen systematiek kende een sterk boekhoudkundige inslag en was als zodanig niet doelmatig.

Ten opzichte van de situatie in 2004 is er het nodige veranderd. De Wet ruimtelijke ordening benoemt expliciet de mogelijkheid tot het opnemen van brancheregulerende maatregelen, voorzover dit ruimtelijk relevant is (het regelen van concurrentieverhoudingen is op basis van vaste jurisprudentie, niet ruimtelijk relevant. Niet onder de oude wet en niet onder de nieuwe wet). Daarnaast wordt steeds meer van overheden gevraagd niet onnodig beperkend te zijn in wet- en regelgeving.

In relatie tot het plan Westermaat heeft dit er toe geleid dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om branchebeperkingen op te leggen zowel voor detailhandel als voor horeca en de eerder gehanteerde boekhoudkundige systematiek los te laten. De horecavisie van de gemeente Hengelo maakt onderscheid tussen verschillende horecacategorieën, ondermeer tussen fastfood (spijsverstrekkers) en maaltijdverstrekkers (restaurants). Ook in het bestemmingsplan wordt dit onderscheid gemaakt. Wij achten dit onderscheid van belang teneinde een breed aanbod aan horecafuncties in dit gebied aan te kunnen bieden. Per saldo is in het gebied toegestaan: 1 fastfoodketen, het restaurant van Ikea (geen zelfstandige horeca en in omvang gelimiteerd) een tweetal zelfstandige restaurants (niet zijnde fastfood).

Bij de ontwikkeling van Plein in haar huidige vorm is al gebleken dat metrages op het gebied van horeca anders zijn ingevuld dan destijds voor ogen. Zo is het restaurant van Ikea kleiner en is ook de Bakerstreet niet ontwikkeld. Derhalve rijst de vraag wat is ruimtelijk relevant: het opnemen van een maximum oppervlakte aan horeca, of het beperken van het aantal vestigingen. In het voorliggende plan wordt ingestoken op het vastleggen van het aantal vestigingen, waarbij de beoogde ruimtelijke diversiteit door het toepassen van branchering is vastgelegd. De stelling dat duurzame ontwrichting zou kunnen optreden als gevolg van een te sterke concurrentie is niet onderbouwd. Daarnaast mag het concurrentieaspect, mede op grond van de Dienstenrichtlijn, geen afwegingskader vormen in de ruimtelijke planvorming.

Overigens kan uit de koopovereenkomst d.d.16 oktober 2001 niet worden afgeleid dat het hier een exclusief recht betreft. Zo er al sprake is van een exclusief recht inhoudende dat het aantal vierkante meters horeca is gelimiteerd, dan is hiervan in de koopovereenkomst niets terug te vinden. Dit in tegenstelling tot de koopovereenkomst d.d. 16 oktober 2001 welke betrekking heeft op gronden waar onder meer IKEA is gevestigd. {Reclamant 2} heeft hier uitdrukkelijk een clause met betrekking tot het ontwikkelingsrecht laten opnemen.

2. De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van Westermaat Plein draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van het gebied. Het dynamisch en gedifferentieerd beeld moet tot uitdrukking komen zowel in de massaopbouw van ieder gebouw op zichzelf en het totaal aan bebouwing. De maat van de bebouwing is zorgvuldig gekozen. Het pand waar de Mc Donalds is gevestigd is onderdeel van deze stedenbouwkundige opzet. In de koopovereenkomst is opgenomen dat het fastfoodrestaurant moet worden opgericht overeenkomstig het op dat moment in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Westermaat-Plein. Het betreffende bestemmingsplan voorzagt in een horecagebouw met een footprint van niet dan (de huidige) 400 m². De extra oppervlakte van 400 m² dient op de verdieping te worden gerealiseerd. De maximale hoogtemaat van het gebouw is hierop afgestemd. Een vergroting van het bouwvlak past niet in de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Om deze reden ligt er een strak bouwvlak om alle bebouwing in het gebied.
3. Uitgangspunt voor Westermaat is grootschalige detailhandel met een oppervlakte van minimaal 1.500 m². Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen dient een gebouw voldoende groot te zijn. Een maximale invulling van de locatie maakt een oppervlakte van 800 m² mogelijk (2 verdiepingen). Dit is te klein voor een zelfstandige detailhandelsvestiging welke voldoet aan de gestelde criteria. Om deze reden kan er geen wijzigings- of ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen die detailhandel op deze plek mogelijk maakt. Binnen de functionele opzet van Westermaat Plein zal blijvend behoefte bestaan aan horeca voorzieningen. Mocht –om wat voor reden dan ook- te zijner tijd blijken dat horeca op deze plek niet (meer) mogelijk is, dan zal er dat moment een afweging gemaakt moeten worden over een andere invulling. Op voorhand is niet aan te geven welke functies, anders dan horeca in het gebied passend zijn.
4. In de planregels is voorzien in de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de eis dat een detailhandelsvestiging een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1500 m² dient te omvatten. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat ondersteunende horeca is toegestaan bij een detailhandelsvestiging. Ook indien ontheffing is verleend voor een detailhandelsvestiging kleiner dan 1.500 m², is ondersteunende horeca toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat ondersteunende horeca bij een detailhandelsvestiging is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 25 m² (koffiecorner). Dit geldt zowel voor een detailhandelsvestiging groter dan 1.500 m² als

voor een detailhandelsvestiging kleiner dan 1.500 m² (via ontheffing). Bovendien is in de regels bepaald dat de ondersteunende horeca onderdeel moet zijn van de detailhandelsvestiging (dus niet zelfstandig) en geen zelfstandige entree mag hebben. Gelet op het vorenstaande valt niet te verwachten dat de winkelondersteunende horeca zal concurreren met de reguliere horeca.

5. De horeca welke onderdeel uitmaakt van Ikea vormt de enige uitzondering op hetgeen hiervoor is beschreven. Daarbij wordt opgemerkt dat de omvang van de horeca bij Ikea is gelimiteerd (720 m²) en dat geen sprake mag zijn van een zelfstandige toegang. Deze voorwaarden zijn in de praktijk handhaafbaar.
De toegelaten horeca op Westermaat Plein is in aantal gelimiteerd. De ondersteunende horeca is in oppervlakte gelimiteerd. Los van de ondersteunende horeca blijft er ruimte voor een drietal horeca vestigingen. Klaas aan de brug, de Mc Donalds en de Wok 'n Roll. Meer horeca is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. In beginsel is het mogelijk dat de bestaande horecavestigingen (Mc Donald en Wok 'n Roll) qua omvang toenemen.

JPR Advocaten namens namens Coöperatief Beheer Woonboulevard Almelo, Polman Vastgoed B.V., Resink Onroerend Goed, Finkers Vastgoed B.V. en GHA van Gils Meubelen B.V

1. Dit ontwerpbestemmingsplan is gericht op een algehele herziening van het geldende planologische regime in het plangebied bedrijventerrein Westermaat. Binnen het plangebied ligt het cluster Westermaat Plein, dat in 3 fasen is ontwikkeld op basis van drietal vrijstellingsbesluiten ex. Art. 19.1 WRO. Op dit moment is het vrijstellingsbesluit voor fase 3 nog in procedure en niet onherroepelijk. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt het nog niet onherroepelijk vrijstellingsbesluit voor deze 3^{de} fase ingepast. Dit in afwijking van de doelstelling om het geldende planologische regime in dit bestemmingplan te vestigen. Door het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing voor deze afwijkende inpassing van het niet geldende vrijstellingsbesluit is uw ontwerp strijdig met de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).
2. Voor wat betreft het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandel geldt dat dit is vervangen door een integraal locatiebeleid. In de nota Ruimte is dit integrale locatiebeleid gedecentraliseerd naar de provincies en WGR-plusregio's. Dit beleid is door de provincie neergelegd in haar omgevingsvisie Overijssel 2009, zijnde een structuurvisie. Daarnaast is er een provinciale omgevingsverordening waarin uw beleidsruimte is genormeerd. Hierin zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en eisen gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing. In uw ontwerp bestemmingsplan wordt niet getoetst aan deze omgevingsverordening hetgeen strijdig is met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
3. Het ontwerp bestemmingsplan is door u getoets aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid dat is neergelegd in de Structuurvisie Hengelo. Dit gemeentelijk detailhandelsbeleid is niet het volledige beleidskader. Ook dient uw ontwerp te worden getoetst aan de het provinciale detailhandelsvisie en de provinciale omgevingsvisie. In het ontwerp blijkt niet dan wel onvoldoende dat deze toets heeft plaatsgevonden. In het ontwerp is dit onvoldoende gemotiveerd en ontbreekt dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing. Door het ontbreken van de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing is uw ontwerp bestemmingsplan in strijd met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
4. Het is onduidelijk en niet ruimtelijke onderbouwd waarom de nog niet afgeronde vrijstellingsprocedure voor de 3^{de} fase Westermaat Plein is meegenomen in dit ontwerpplan. Dit anders dat uw beleid dat is gericht op een algehele bevestiging van het geldende planologische regime. Hieruit volgt dat uw ontwerpplan onzorgvuldig is voorbereid en strijdig met art. 3:2 van de Algemene Wet Bestuursrecht.
5. Bovendien is er geen sprake van een algehele afweging van de bij het bestreden besluit betrokken belangen. Met name is geen rekening gehouden met de belangen van cliënten, vergelijkbare detaillisten die zijn gevestigd in hetzelfde verzorgingsgebied Twente. Dit blijkt uit het ontbreken van een distributie planologisch onderzoek (DPO). Door het legaliseren van GDV/PDV detailhandel in Westermaat Plein zal het aanwezige voorzieningenniveau in deze sector verzorgingsgebied worden ontwricht. Op dit moment is er al een grote leegstand van winkelunits op de woonboulevards in Almelo (8000 m²), Oldenzaal en Enschede. Het ontwikkelen van Westermaat Plein zal leiden tot nog meer leegstand op voornoemde woonboulevards aangezien een aantal ondernemers zicht zullen willen gaan vestigen in Hengelo. Door het ontbreken van een distributie planologisch onderzoek is er geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing hetgeen is in strijd met de WRO. Bovendien dient u volgens de Awb in uw besluitvorming alle rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen en de nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn tot de met het besluit te dienen doelen. Gelet op de belangen is uw besluit dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel van de Awb.

Beantwoording:

1. De ontwikkeling van Westermaat Plein is met toepassing van artikel 19.1 WRO mogelijk gemaakt. De vrijstellingsprocedure voor de derde en tevens laatste fase van Westermaat Plein was afgerond, maar tegen het vrijstellingsbesluit en de bouwvergunning was bezwaar gemaakt. De bezwaarschriftenprocedure is inmiddels afgerond en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld is verstreken. Er is geen beroep ingesteld. De vrijstelling is daarmee onherroepelijk.
2. De omgevingsvisie en -verordening zijn vastgesteld op 1 juli 2009. Dat is 1 dag nadat de provincie haar verklaring van geen bezwaar voor de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 heeft afgegeven. De provincie heeft tijdens de voorbereiding van de omgevingsvisie en -verordening rekening gehouden met de ontwikkeling van deze derde en afrondende fase van Westermaat Plein. Dit blijkt ook uit het gegeven dat het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" in de omgevingsvisie staat aangegeven als "bestaande" bebouwing: bedrijventerrein 1955-nu. Ook in de omgevingsverordening is het gebied Westermaat Plein fase 3 op de kaart "ontwikkelingsperspectieven" aangegeven als bedrijventerrein bestaand.
Het beleid van de provincie borduurt voort op het bekende ordeningsprincipe waarbij een hiërarchische winkelstructuur wordt nagestreefd. Bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra en ruimte voor volumineuze op bedrijventerreinen indien hiervoor geen ruimte wordt gevonden in de reguliere winkelcentra. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader.
3. Ten behoeve van de ontwikkeling van Westermaat Plein fase 3 is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevoerd. In het kader van deze procedure is uitgebreid ingegaan op de verschillende beleidskaders. De vrijstellingsprocedure is inmiddels onherroepelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de verleende vrijstelling vertaald naar het bestemmingsplan. Ten aanzien van de beleidsmatige afweging op lokaal niveau het volgende. In de detailhandelstructuurvisie en de beleidsvisie detailhandel 2006-2016 is aandacht besteed aan de functie van Westermaat Plein en fase 3 in het bijzonder. De ambitie die hierin wordt aangegeven is dat Plein Westermaat zich verder ontwikkeld als cluster voor perifere detailhandel. Letterlijk: "de laatste fase van Plein Westermaat kan verder worden ontwikkeld als cluster voor winkels in perifere detailhandel" (p. 14). Het is daarmee één van de locaties waar zich perifere detailhandel (auto's, boten, caravans, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra, meubels en woninginrichting) kan vestigen. Als strategische lijn is aangegeven dat Plein Westermaat verder wordt ontwikkeld als centrum voor gerichte non-food aankopen (perifere detailhandel c.q. volumineuze artikelen). Letterlijk: "De laatste fase van Plein Westermaat zal zich verder moeten ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen. Vooralsnog betekent dit dat uitbreiding met de traditionele perifere detailhandelsbranches mogelijk is" (p. 17). De bestemming zoals deze is toegekend aan Westermaat Plein is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente. Voor wat betreft de afstemming met het provinciaal beleid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2 geschreven.
4. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd had het college de vrijstelling voor Westermaat Plein fase 3 verleend. Ook was de termijn waarbinnen bezwaar kon worden ingediend verstreken. Dat er van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen gebruik is gemaakt heeft het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan gekruist. Inmiddels is de vrijstelling onherroepelijk en kan de vrijstelling worden ingepast in het bestemmingsplan.
5. Uit de ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij de verleende vrijstelling, blijkt, dat nadrukkelijk onderzoek is gedaan naar de distributie planologische aspecten en de gevolgen die het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO hierop zou hebben. Daarnaast moet hier worden gewezen op recente jurisprudentie ten aanzien van distributieplanologische aspecten. In haar uitspraak van 24 juni 2009 overweegt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het volgende. Voor het antwoord op de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector komt geen doorslaggevende betekenis toe aan het antwoord op de vraag of sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar aan het antwoord op de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Aangezien het bij de verleende vrijstelling gaat om perifere detailhandel valt niet in te zien, dat eventuele verdringingsaspecten in Hengelo, Almelo of Borne zullen leiden tot een duurzame ontwrichting, omdat ook dan per saldo op een aanvaardbare afstand van deze (woon)plaatsen sprake zal zijn van een voldoende voorzieningenniveau. Daarbij is van belang dat voor perifere detailhandel een

iets grotere afstand aanvaardbaar geacht moet worden.

{Reclamant 3} (Van der Valk hotel Hengelo)

1. Aan het van der Valk Hotel aan de Bornsestraat 400, is op 15 december 1994 vergunning verleend voor het oprichten van een reclamemast. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming niet opgenomen. Graag zien wij deze alsnog in het bestemmingsplan terug.
2. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over een bebouwingwand langs de Bornsestraat, nadrukkelijker op de Bornsestraat gericht dan de bebouwing in de huidige opzet. Om in de toekomst mogelijkheden te hebben de bebouwing te doen sluiten bij deze plannen zou wenselijk zijn het bouwvlak van de Bornsestraat 400 uit te breiden in de richting van de Bornsestraat.
3. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording:

1. De reclamemast wordt in het plan opgenomen.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak voor het hotel van der Valk niet overgenomen conform het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westermaat-Noord". Dit wordt aangepast. Er is geen aanleiding om en bouwvlak "dichter" op de Bornsestraat te situeren. Het bouwvlak volgt de bestaande rooilijn van bebouwing aan deze zijde van de Bornsestraat. Binnen dit kader bestaan voldoende mogelijkheden om de bedoelde bebouwingwand te realiseren. Het verschuiven van het bouwvlak richting Bornsestraat zou zelfs afbreuk doen aan deze opzet.
3. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De reclamemast wordt opgenomen en aangeduid op de plaats waar deze op grond van de verleende vergunning is toegestaan en het bouwvlak gewijzigd, conform het thans vigerende bestemmingsplan.

{Reclamant 3} (Valkkamp Vastgoed BV)

1. In het gebied Westermaat Zuidwest worden volop mogelijkheden geboden voor perifere detailhandel. Ter plaatse van Wegtersweg 33 ontbreekt deze mogelijkheid op de plankaart. Gezien de aard van de bebouwing en de ligging van dit perceel ten opzichte van omliggende bebouwing waar wel detailhandel is toegestaan, is het wenselijk dat ook op Wegtersweg 33 de bestemming detailhandel perifeer komt.
2. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording:

1. De begrenzing van het gebied waarbinnen perifere detailhandel is toegestaan vloeit voort uit het detailhandelsbeleid van de gemeente en omvat onder meer de bestaande detailhandelsvestigingen (waaronder de Tegelmaxx, Oke Living). Het gebied waar perifere detailhandel mogelijk is wordt begrensd door de Bornsestraat, Weideweg, Slachthuisweg/Wegtersweg en Vosboerweg. Aan dit gebied is het bestaande detailhandelscluster ten noorden van de Vosboerweg (Seats & Sofa's, Kwantum) toegevoegd. Binnen het voor perifere detailhandel begrensde gebied vallen alle bestaande detailhandelsvoorzieningen. Het perceel waarvoor wordt verzocht perifere detailhandel toe te staan ligt buiten dit gebied. Het uitbreiden van het gebied waarbinnen detailhandel is toegestaan met de betreffende percelen draagt niet bij aan een versterking van de detailhandelsstructuur en wordt om deze reden niet gefaciliteerd.
2. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o.

1. De Stichting Natuur- en Milieuraad (hierna NMR) blijft ondanks de Bomenverordening een sterke voorkeur houden voor het toekennen van een groenbestemming aan bepaalde terreinen. De NMR waardeert daarom de opzet om een flink aantal locaties groen te bestemmen, zoals langs de Bornsestraat (met uitloop) en langs de A1 (o.a. rond het stadskantoor).
2. De NMR stelt voor een aantal teksten uit de hoofdstukken 17 en 18 van de Welstandsnota over te nemen in de tekst van het geactualiseerde bestemmingsplan. Dat geldt voor de zinsnede "Bestaande houtwallen en boomgroepen maken deel uit van het inrichtingsplan" en voor de aanwijzing van het schipperscafé Klaos en de Brug als monument.

3. Gevraagd wordt een verwijzing in de tekst van het bestemmingsplan op te nemen naar de Welstandsnota en vigerende beeldkwaliteitplannen voor het bedrijventerrein Campus en voor het bedrijventerrein IJsselmij.
4. Daarnaast dringt de NMR er op aan om enkele locaties toch nog extra als Groen te bestemmen. Dit geldt in het bijzonder voor de parkachtige gebiedjes, zoals op de hoek van de Weideweg en de Wegtersweg, voor bomenrijen en andere groenstructuren, zoals langs de beekloop langs de Slachthuisweg en verder, stroken langs de Demmersweg, Bornsestraat en nabij het Expocenter. Ook onder meer in het nog niet bebouwde gebied van Oosterbosch zien wij graag de bestaande groenbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.
5. Het reserveren van ruimte nabij de Wegtersweg voor het eventueel realiseren van extra onderdoorgang voor een rondweg door Woolde richting de Veldkamp, acht de NMR niet nodig.

Beantwoording:

- 1: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen
- 2: Welstandsnota en bestemmingsplan kennen een zekere relatie. Daar waar het bestemmingsplan bouwen en gebruiken regelt, gaat de welstandsnota in op de uitstraling van de gebouwde omgeving. De welstandsnota is een zelfstandig, vastgesteld beleidsdocument waaraan bouwaanvragen worden getoetst. Het overnemen van –delen van- de welstandsnota in het bestemmingsplan heeft daarom geen meerwaarde. Het voormalige schipperscafé Klaos aan de Brug is aangewezen als gemeentelijk monument, daarvan wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan melding gemaakt. In de huidige systematiek van bestemmen worden (gemeentelijke) monumenten niet als zodanig op de plankaart (verbeelding) aangeduid. Wel is er sprake van een bijzondere archeologische verwachtingswaarde op het perceel, daarom geniet het perceel ook een hoge mate van archeologische bescherming.
3. Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de welstandsnota. Voor bijzondere locaties, of in het geval van nieuwe ontwikkelingen kan er een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Wanneer het een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld vormt dit het toetsingskader voor welstand, in plaats van de welstandsnota. Voor grote delen van het plangebied is de welstandsnota van toepassing. Binnen het plangebied zijn drie beeldkwaliteitsplannen van toepassing: Campus, Express en IJsselmijterrein. Zowel naar de welstandsnota als naar de beeldkwaliteitsplannen voor Campus en Expres wordt verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan voor het IJsselmijterrein wordt aan deze opsomming toegevoegd.
4. Het gebied op de hoek wegtersweg Weideweg heeft in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming. Abusievelijk is de verkeerde bestemming toegekend. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, aan het gebied wordt de bestemming "groen" toegekend. De groenstructuur langs de Demmersweg / Welbergweg krijgt eveneens een groenbestemming, alsmede het veldje aan de Lintelerweg. Het structuurgroen in het gebied Oosterbosch (langs de voormalige watergang) heeft een groenbestemming. Het overige groen in dit gebied behoort niet tot het structuurgroen en wordt derhalve niet als groen bestemd.
5. Het realiseren van "De Ronde" is een beleidsvoornemen. In het bestemmingsplan blijft de ruimtelijke reservering hiervoor bestaan.

Mobiliteitscentrum Twente B.V.

1. Op bladzijde 86 van het plan, onder 6.2.2.c. staat abusievelijk "c" aangegeven, terwijl ons inziens hier "b" wordt bedoeld. Om hierover in de toekomst geen onnodige discussie te krijgen, stellen wij voor om aan dit zelfde artikel de zinsnede ", zulks op te delen in maximaal twee afzonderlijke bouwwerken" toe te voegen. Wij vragen ons af of het voldoende is dat alleen in de voorschriften wordt aangegeven dat op onze locatie mogelijkheid bestaat om – tot een maximum oppervlakte van 1.100 m² - tot een hoogte van 28 m¹ te bouwen. Wellicht is het juist om in ieder geval op bijlage 3 aan onze "steraanduiding" toe te voegen dat dit geldt voor een footprint van maximaal 1.100 m², eventueel in 2 gedeelten te realiseren. Voorts lijkt het ons zorgvuldig om in de toelichting op blz., 47/48 eveneens aandacht te besteden aan de mogelijke hoogteaccenten/verbijzonderingen. Wij verzoeken u ook nog in de toelichting op blz. 37, één-na-laatste alinea, laatste zin, aan te geven dat 1 of 2 hoogteaccenten/verbijzonderingen toegestaan zijn met een maximale footprint van 1.100 m².

2. Wij hebben verzocht om een zogenaamd internetdistributiepunt, waarin binnen het ontwerpbestemmingsplan reeds is voorzien. Een dergelijk afhaalpunt van via internet bestelde en betaalde producten past dus al binnen de bestemming. Wij willen voorstellen de mogelijkheid te bieden om eveneens een zogenaamd "experience centre" mogelijk te maken als het gaat om de verruiming van de bestemming en ook als onderdeel van het internetdistributiepunt.
3. In kader van rechtsgelijkheid lijkt het ons redelijk dat ook voor ons plangebied de staat van bedrijfsactiviteiten geldt als thans voornemen voor strikt het plangebied Campus, deelgebied 4. Het lijkt ons onredelijk om de eventuele vestiging van financiële instellingen en zakelijke dienstverlening qua bestemming slechts aan een beperkt gebied toe te wijzen en niet aan het gehele plangebied Campus. Wij verzoeken u om de bestemming "sbt-abl" van toepassing te verklaren op het gehele plangebied Campus, inclusief onze locatie.
4. De mogelijkheid om een motorbrandstofverkoop punt te kunnen realiseren op ons eigendom is thans gemaximaliseerd tot een nader aangewezen plangedeelte. Wij verklaren zoals reeds mondeling aangegeven dat wij afzien van een eventuele planschadeclaim in relatie tot de beperking van de situering van het motorbrandstofverkoop punt. Wij verzoeken u de rechtstreekse toegankelijkheid vanaf de Europalaan te handhaven, zulks voor zover op deze locatie werkelijk het motorbrandstofverkoop punt wordt gerealiseerd.
5. Wij verzoeken u om ons te bevestigen dat voor ons plangebied zowel de bedrijvigheid volgens de bijlage 2 (BT-C) als ook bijlage 4 (sb-mbc) wordt toegestaan in het herziene plan.
6. Wij hebben er alle belang bij dat het bestemmingsplan Westermaat zo spoedig mogelijk wordt vastgesteld. In het geval mocht blijken dat ten aanzien van het gedeelte "Plein" er onverhoopt aanzienlijke vertragingen "dreigen", doen wij u het verzoek om in overweging te nemen om voor dat plandeel een afzonderlijke procedure te starten, zoals al eveneens eerder ten aanzien van het gedeelte Expo-center is besloten.

Beantwoording:

1. Deze opmerking is correct. Er dient te worden verwezen naar "b". Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Voor het mobiliteitscentrum geldt een bouwhoogte van 20 meter. Voor een gebied met een oppervlakte van maximaal 1.100 m² geldt een grotere bouwhoogte, namelijk 28 meter. De oppervlakte is gelimiteerd en niet het aantal gebouwen. Deze grotere hoogte kan worden ingevuld met één of meerdere gebouwen, zolang de totale oppervlakte maar niet meer bedraagt dan 1.100 m². Binnen de opzet van een bestemmingsplan zijn regels en verbeelding het juridisch bindende deel. De toelichting –de naam zegt het al- heeft een toelichtende functie. In de toelichting, bijlage 3, is aangegeven dat ter plaatse van het mobiliteitscentrum een afwijkende hoogte van 28 meter geldt. Voor de exacte juridische invulling daarvan dienen de regels te worden gelezen. Het toevoegen van informatie over de maximale footprint in de toelichtende afbeelding in bijlage 3 komt de leesbaarheid niet ten goede. Wel zal in de toelichting bij de beschrijving van het mobiliteitscentrum aandacht worden besteed aan de bouw mogelijkheden. In paragraaf 5.3.2 zal onder artikel 6 aandacht worden besteed aan de bouw mogelijkheden ter plaatse van het mobiliteitscentrum. Het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.
2. De filosofie van het mobiliteitscentrum is sterk gericht op de behoefte van de "reiziger". Een experience centre, zoals dat van Villeroy en Boch (inmiddels gesloten) of Miele richt zich niet primair op de reiziger en past daarmee niet in het bijzondere concept voor het mobiliteitscentrum. Wanneer het gaat om een aan de autobranche gerelateerd experience centre, dan is er wel een relatie te leggen met het mobiliteitscentrum en is een dergelijke formule mogelijk. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het mobiliteitscentrum zich ontwikkelt als detailhandelslocatie (detailhandel gerelateerd aan de reiziger is toegestaan binnen de genoemde metrages). Een experience centre kent in veel gevallen ook verkoop aan particulieren. Ook om deze reden is een experience centre, dat zich richt op bijvoorbeeld sanitair of keukens op deze plek niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.
3. Westermaat Campus kent een bijzonder vestigingsklimaat. Er wordt een zeer specifiek bedrijfsprofiel beoogd, dat door middel van de bedrijvenlijst wordt vorm gegeven. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er een kantorenlocatie ontstaat. Op 23 juni 2006 heeft het college ingestemd met een verruiming van het doelgroepenprofiel, echter alleen voor deelgebied 4, een zichtlocatie langs de Rijksweg. In dit gebied wordt zakelijke dienstverlening toegelaten. Aan dit collegebesluit wordt in het kader van dit bestemmingsplan invulling gegeven, er wordt echter niet van afgeweken. Binnen Westermaat is ruim voldoende aanbod aan kantorenlocaties. Bij de planvorming rond Campus is destijds verzocht om aan de locatie van het mobiliteitscentrum een unieke

positie toe te kennen. Dit heeft er toe geleid dat voor het mobiliteitscentrum de mogelijkheden voor zowel bouwen als gebruiken afwijken van overig Campus. Een verdere verruiming van de mogelijkheden voor deze locatie is niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt niet op dit punt aangepast.

4. Voor het realiseren van een uitweg is op grond van de APV een vergunning vereist. Een aanvraag om een uitwegvergunning kan onder andere worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg. Bij iedere aanvraag zal getoetst worden of aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Uitwegen zijn toegestaan binnen de aan het gebied toegekende bestemming. Het bestemmingsplan verzet zich daarmee niet tegen een uitweg aan de Europalaan.
5. Voor de locatie van het mobiliteitscentrum geldt de bedrijvenlijst zoals deze voor campus geldt (bijlage 2, staat van bedrijfsactiviteiten –Bedrijventerrein - Campus). Daarnaast is voor het mobiliteitscentrum ook bijlage 4 (staat van bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein - Campus mobiliteitscentrum) van toepassing.
6. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er bestaat geen aanleiding om het deel Westermaat Plein buiten deze planherziening te laten.

Gasunie

Door de Gasunie is een advies uitgebracht ten aanzien van de externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan de in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen.

1. Opgemerkt wordt dat in de toelichting wordt gesproken over twee hogedrukaardgastransportleidingen. Dit moet zijn drie hogedrukaardgastransportleidingen
2. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gasttransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving daarvan, dient voor leidingen met een druk van 40 bar een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding in acht te worden genomen. Voor de leiding met een druk van 66.2 bar geldt een zone van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.
3. Er is een voorstel meegezonden voor de regels van het bestemmingsplan, waarin rekening is gehouden met de inwerkingtreding van de grondroedersregeling. Werkzaamheden die onder deze regeling vallen zijn niet langer aanlegvergunningplichtig.
4. Binnen het plangebied ligt een gasontvangststation. Voor dit gasontvangststation geldt een minimale bebouwingsafstand van 15 meter bij kwetsbare objecten en 4 meter bij beperkt kwetsbare objecten. Verzocht wordt deze gegevens te verwerken in de toelichting en regels van het plan.

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast
2. Door de VROM inspectie is in het kader van het vooroverleg eerder opgemerkt dat rekening gehouden dient te worden met een belemmerde strook van ten minste 5 meter rond buisleidingen. Het advies van de VROM inspectie is overgenomen. Rond alle buisleidingen is een belemmerde strook van 5 meter aangehouden.
3. De beoogde juridische borging is overgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
4. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Roadrunner Servicestations

1. De bouw mogelijkheden voor de locatie Westermaat Noord (het perceel aan de Bornsestraat met de bestemming bedrijf-brandstofverkooppunt) geven een bebouwingspercentage aan van 15% en een bouwhoogte van 6 meter. Dit is niet in overeenstemming met de afgegeven bouwvergunning. Verzocht wordt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende bouwvergunning.
2. In de overleggen met de gemeente omtrent de kavelinvulling voor de locatie Westermaat Noord is nooit een onderscheid gemaakt tussen "tankstations binnen een straal van 500 meter vanaf een afrit van de rijksweg aan een invalsweg" of "tankstations binnen een straal van 500 meter vanaf een afrit van de rijksweg niet aan een invalsweg". Er wordt van uitgegaan dat de shopgrootte voor deze locatie 250 m2 mag bedragen.
3. Ook voor het tankstation aan de Holtersweg wordt opgemerkt dat de grootte van de pompshop 250 m2 mag bedragen.

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan wordt aan de vergunde situatie aangepast
- 2-3 De afweging ten aanzien van de omvang van pompshops vloeit voort uit het detailhandelsbeleid van de gemeente. De afweging is als volgt: langs invalswegen mag de grootte van een pompshop maximaal 100 m² bedragen. Binnen een straal van 500 meter rond een afrit van de rijksweg mag de oppervlakte maximaal 250 m² bedragen. Het bestaande tankstation aan de Holtersweg is gelegen binnen een straal van 500 m van de afrit. De oppervlakte van de pompshop mag derhalve 250 m² bedragen. Het nog te realiseren tankstation aan de Bornsestraat is eveneens gelegen binnen een straal van 500 m van de afrit van de Rijksweg. De oppervlakte van de pompshop mag derhalve 250 m² bedragen. Dit blijkt ook uit de regels van het bestemmingsplan. Het plan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Servicestation het Plein

1. Gevraagd wordt of de op de plankaart opgenomen hoogte van 6 meter voldoende is om de beoogde parkeergarage bij IKEA te kunnen realiseren. De parkeergarage wordt mogelijk gedeeltelijk op het perceel van servicestation het Plein gerealiseerd. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt de bouwhoogte op dit bouwvlak gelijk te laten zijn aan de hoogte voor de parkeergarage.
2. Er wordt gevraagd een extra linksaffer vanaf de Amerikalaan ten behoeve van het tankstation te realiseren, evenals een dubbele linksaffer van de Rondweg naar de A1. Geconstateerd wordt dat bij hoge verkeersintensiteit de bereikbaarheid van het bedrijf en andere bedrijven op het Plein erg slecht is. De voorgestelde maatregelen zijn een verbetering en dragen bovendien bij aan de verkeersveiligheid. Ook wordt voorgesteld de maximumsnelheid tussen Borne en de A1 te verlagen naar 50 kilometer per uur.

Beantwoording:

1. De hoogte voor de parkeergarage moet zijn 15 meter. Dit is niet juist op de plankaart (verbeelding) verwerkt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast
2. Rond Plein zijn verschillende maatregelen getroffen om de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid te verbeteren. De voorgestelde maatregelen kunnen worden gerealiseerd binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Of de voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden overgenomen en uitgevoerd is niet afhankelijk van dit bestemmingsplan.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

De ingediende zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat gewijzigd vast te stellen.

Sector Beleid en Projecten

30 augustus 2010