

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER 1006405	BEHANDELEND AMBTENAAR Otten, André	SECTOR RU-REO	PORT. HOUDER Jan Bron
ONDERWERP vaststelling bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELo BESLUIT:

1. Met overname van de motivering zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied", welke nota deel uitmaakt van dit besluit, in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied vast te stellen overeenkomstig tekeningnummer NL.IMRO.0164.BP0030-0301 en de daarbij behorende regels;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELo,

DATUM 10-12-2013


De griffier


De voorzitter

Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied

September 2013

**1. Hans en Lisette ter Horst
Socratesstraat 60
7552 TX HENGELO**

Samenvatting zienswijze:

Zienswijze gaat over doortrekking van de Stadionlaan richting het nieuwe MFA. Verkeer staat nu gepland als tweerichtingsverkeer. De aan- en afvoerroute van de MFA is via de Kuipersdijk. Veel kinderen komen van achter de Tweekelerweg. Via de Stadionlaan is dan de snelste route. Het huidige deel van de Stadionlaan is daar niet op berekend. De ingang van het park komt bij MFA. Veel kinderen zullen de Stadionlaan moeten oversteken. Dit brengt onveilige situaties met zich mee. Appellanten vragen om van het nieuwe deel van de Stadionlaan, vanaf de Socrateslaan richting MFA, een éénrichtingsweg te maken. Het afvoeren van het verkeer zal dan via de Kuipersdijk en de nieuwe wegen gaan. Het verkeer wordt hierdoor overzichtelijker en veiliger voor iedereen.

Beantwoording:

Appellanten merken terecht op dat een belangrijke route van en naar de nog te bouwen MFA via de nieuwe Stadionlaan zal lopen. In het ontwerp van de nieuwe Stadionlaan is hier dan ook rekening mee gehouden. Omdat er verkeer in twee richtingen is, wordt de nieuwe weg 6 meter breed met een breed trottoir aan de kant van het park. Parkeren is voor de bewoners van dit deel van de Stadionlaan op eigen terrein, met een beperkt aantal langspaarkeerplaatsen voor bezoekers. Hierdoor is het voor de gebruikers van het MFA niet aantrekkelijk hier hun auto te parkeren. Zij worden als het ware 'uitgenodigd' om gebruik te maken van het nieuwe K+R terrein direct voor de ingang van de MFA. Anders is er ruimte op de parkeerplaats voor het winkelcentrum. Ook zijn alle wegen in het gebied 30 km woonstraten, waarop het verkeer van dezelfde ruimte gebruik maakt. De inrichting van de wegen en openbare ruimte is zodanig dat zoveel mogelijk wordt gestimuleerd met de fiets en te voet te gaan. Geprobeerd is nog om langs de Stadionlaan, in het park, een apart fietspad aan te leggen voor de MFA, maar die ruimte is er helaas niet door de voormalige waterbassins en de taluds. Ook is overwogen om een deel van de Stadionlaan als éénrichtingsverkeer in te stellen. Maar dit bleek voor de totale verkeerscirculatie in het gebied niet logisch te zijn. Andere straten worden drukker en routes onpraktisch.

Voorstel:

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

**2. Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o.
Jacobastraat 2
7555 HP HENGELO**

Samenvatting zienswijze:

Appellanten verwijzen naar hun brief van 24 september 2012 waar zij nog geen reactie op hebben ontvangen. De brief is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

Uitgangspunt van Welbions en appellanten is hetzelfde namelijk een groen aangeklede wijk en niet alleen groen in het aangrenzende Watertorenpark.

Dat het Nieuwe laantje uitsluitend particuliere voortuintjes heeft is wel erg beperkt. Een strook openbaar groen is gewenst.

Appellanten verbazen zich dat een ontwerpbestemmingsplan wordt gepresenteerd terwijl er nog geen bouwplan is. Als er een bouwplan was geweest hadden de bestemmingen daar meer op aangepast kunnen worden.

Appellant vraagt om een meer geleidelijke overgang van het Watertorenpark naar de woonwijk van het Parkkwartier. Een gemiddelde woninghoogte in plaats van 14 meter aan de Stadionlaan is wenselijk evenals een bomenrij aan de woonzijde van de Stadionlaan.

De wens om waardevolle bomen in de plannen te integreren is in het plan niet verwerkt.

Met belangstelling wordt een vervolgoverleg met de projectleiders van zowel de gemeente Hengelo als van Welbions tegemoet gezien.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen appellanten en enkele medewerkers van de gemeente. De intentie van de zienswijze is vooral om extra aandacht

te vragen voor groen in dit maar ook in voorgaande bestemmingsplannen (Watertorenpark en Veldwijk Noord Winkelcentrum)

De gemeente en appellanten zijn het eens over het uitgangspunt dat de nieuwe wijk groen moet worden aangekleed. Dat vindt zijn weerslag in laanbeplanting van de Veldlaan en de laan voor het winkelcentrum.

Verder worden de oost-west doorsteekjes in het plan voor het langzaam verkeer voorzien van een groenbuffer tussen de woningen en de weg. Er komt geen bomenrij aan het nieuwe laantje. Deze krijgt een meer verstedelijkt karakter. De aankleding van de voortuintjes in het nieuwe laantje is een zaak voor de bewoners zelf. Daar heeft de gemeente middels dit bestemmingsplan geen grip op. Gekozen is voor een groene begeleiding van 2 lanen met zowel bovengronds als ondergronds voldoende ruimte voor nieuwe bomen. Er wordt ingezet op kwaliteit van het nieuwe groen. In het bestemmingplan is een groenbestemming opgenomen om voor het winkelplein de nieuw aan te leggen Veldbeek te kunnen realiseren. Ook deze beek zal bijdragen aan het groene karakter van de wijk.

De geleidelijke overgang van de woonwijk naar het watertorenpark park krijgt hiermee gestalte, zeker als ook de inrichting van het winkelplein met enige solitaires kan worden opgetuigd. De belangrijkste clustering van groen ligt in het watertorenpark. Dit gebied krijgt een grote groene recreatieve blauwe waarde voor de wijk.

Appellanten pleiten voor integratie van bestaande waardevolle bomen. Aangezien het kavelplan nog niet bekend is kan hierover nog geen definitief uitsluitel worden gegeven. De meest waardevolle bomengroep staat nabij het te ontwikkelen winkelcentrum. Deze bomengroep is planologisch beschermd in het bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum. Uiteraard worden bij de verkaveling niet nodeloos bomen gekapt maar de praktijk wijst uit dat de overlevingskansen in deze wijk die van de grond af weer is opgebouwd, door ruimtegebrek en plaats voor de ondergrondse infra, nooit optimaal zal zijn. Daarom zijn juist de beide nieuwe volwaardige lanen ontworpen.

Appellanten pleiten voor een verlaging van de bouwhoogte van 14 meter bij de Stadionlaan en de bebouwing meer in overeenstemming te brengen met de gemiddelde woninghoogte. Voor het grootste deel is voor de grondgebonden woningen langs de woonstraten een maximale bouwhoogte van 11 meter aangegeven in het bestemmingsplan. Dat is vergelijkbaar met grondgebonden woningen langs woonstraten in bestaande woonbuurten in Hengelo. Langs de Stadionlaan wijkt deze bouwhoogte af omdat deze woonstrook niet tegenover andere woningen ligt maar tegenover het Watertorenpark. Met een maximale bouwhoogte van 14 meter voor de woningen langs deze parkrand willen we het mogelijk maken dat bijvoorbeeld "herenhuizen", die meestal hoger zijn dan andere vormen van grondgebonden woningen, gebouwd kunnen worden. Ook willen we het mogelijk maken om onder de woningen te parkeren en aan de nieuwe bewoners een iets hogere kijk over het park aan te bieden. Tegelijkertijd gaat het er hier ook om, om meer woondifferentiatie en woontypologie aan te kunnen bieden binnen dit deel van deze woonbuurt.

Voorstel:

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

**3. JPR Advocaten (t.a.v. mr. R. van Eck)
namens de heer en mevrouw Bruggink
Postbus 2121
7500 CC ENSCHEDE**

Samenvatting zienswijze:

- a. De plangrenzen zijn onjuist vastgesteld waardoor er sprake is van strijd met de ruimtelijke ordening.
- b. Door het plan Hengelo Zuid te verdelen in meerdere deelbestemmingsplannen is er geen sprake van een integrale afweging van alle in het kader van een goede ruimtelijke ordening te betrekken belangen en omstandigheden. Hiermee is het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 Awb juncto artikel 3.1.6 BOR
- c. De maatschappelijk financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende onderzocht waardoor sprake is van strijd met artikel 3:2 Awb juncto artikel 3.1.6 BOR.
- d. Waar sprake is van een mogelijke overcapaciteit aan woon- en detailhandelsruimte dreigt leegstand. Een zodanig leegstand dat deze strijdig is met het goede werk-, leef- en ondernemingsklimaat. Hierdoor is sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Appellant vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd, vast te stellen.

Beantwoording:

Sub a.

Bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht. Appellant is van mening dat ook ontwikkelingen buiten het plangebied met betrekking tot woningbouw en de aanwezigheid van detailhandel van doorslaggevend belang zijn voor de beoordeling van de haalbaarheid van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied namelijk de Berflo Es. De Berflo Es bestaat weer uit diverse deelgebieden (Berflo Es Noord dat deels bestaat uit Hart van Zuid, Berflo Es Zuid, Veldwijk Zuid, Veldwijk Noord). In al deze deelgebieden vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats (of hebben ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden). Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Veldwijk Noord. Binnen dit gebied gaat een scala aan ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden. Genoemd kunnen worden wonen (vele versleten woningen worden vervangen), woonzorgvoorzieningen, het waterwinpark met een maatschappelijke voorziening (school/multifunctionele accommodatie) en een buurtwinkelcentrum. In 2009 is de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus vastgesteld. Daarin is al aangegeven dat de geschetste ontwikkelingen stapsgewijs/gefaseerd worden uitgevoerd. Het is nu eenmaal onmogelijk om al deze ontwikkelingen gelijktijdig uit te voeren. Het gekozen begrenzing van plangebied is naar onze mening niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens willen wij verwijzen naar een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201207740/1/R1) inzake het bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum. U heeft namens appellant beroep ingesteld tegen genoemd plan onder meer omdat de plangrenzen onjuist zijn vastgesteld waardoor er sprake is van strijd met de ruimtelijke ordening.

Op dat punt overweegt de afdeling bestuursrechtspraak onder meer:

Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In hetgeen door u namens appellant is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. U heeft namens appellant niet aannemelijk gemaakt dat de samenhang tussen detailhandel en woningbouw in de diverse deelgebieden zodanig is dat in redelijkheid niet voorzien had kunnen worden in een gefaseerde uitvoering en in separate bestemmingsplannen.

Sub.b.

Uit de beantwoording onder Ad a blijkt dat wij van mening zijn dat het plan met de nodige zorgvuldigheid is voorbereid en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Sub c.

Op 22 mei 2012 heeft de Raad van de gemeente Hengelo alle grondexploitaties herzien waaronder de grondexploitatie van Veldwijk Noord. In de grondexploitatie wordt gerekend met het prijspeil per 1 januari 2012. Op basis van deze laatste grondexploitatie kan vastgesteld worden dat de grondexploitatie financieel uitvoerbaar is.

Tevens willen wij verwijzen naar een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201207740/1/R1) inzake het bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum. Tegen dat plan heeft u namens appellant aangevoerd dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Daarvoor zijn door u diverse gronden aangevoerd

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt dat in het kader van een beroep tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, daaronder begrepen de financiële uitvoerbaarheid, slechts kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen een periode van in beginsel tien jaar. U heeft namens appellant niet aannemelijk gemaakt dat Welbions niet in staat zal zijn om de ontwikkeling van het plangebied te financieren. Uit de door de raad overgelegde grondexploitatieberekening volgt dat gerekend is met het prijspeil van 1 januari 2012. In zoverre mist de beroepsgrond feitelijke grondslag.

Sub d.

In de detailhandelsvisie 2006-2016 (november 2006) is ondermeer de beoogde winkelstructuur in Hengelo-Zuid weergegeven. Deze bestaat uit een wijkwinkelcentrum en twee buurtsteunpunten. Mede op basis van de onderliggende *detailhandelsstructuurvisie Hengelo (DTNP, juni 2006)* zijn in 2008 een tweetal ontwikkelingen in gang gezet. Naast de ontwikkelingsvisie voor het wijkwinkelcentrum Esrein is een ontwikkeling voorzien in de Berflo Es.

De winkels hier liggen erg verspreid en er is geconcludeerd dat het gewenst is tot een buurtsteunpunt te komen. Voor winkels in de dagelijkse boodschappen geldt dat door detailhandelsontwikkelingen (schaalvergroting, clustering, bereikbaarheid) er behoefte bestaat aan andersoortige winkelruimte.

Dit heeft in 2009 geresulteerd in een *realisatieovereenkomst Veldwijk Noord Plus* en een *Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus (Veldwijk noord / FBK Village)*. Hierna is gestart met de sloop van panden (detailhandel/ woningen) in het plangebied en is 2011 gestart met de ruimtelijke procedure voor het nieuwe winkelcentrum. Uitfasering en discussie over het woningbouwprogramma impliceert niet dat deze ontwikkeling niet plaats zal vinden, de gemeente gaat er nog altijd vanuit dat het woningbouwprogramma in de nabije toekomst zal worden gerealiseerd.

De gemeenteraad is van mening dat de ruimtelijke detailhandelsstructuur, zoals beoogd wordt middels het vigerende detailhandelsbeleid, niet in gevaar komt door de ontwikkeling van het buurtsteunpunt in Veldwijk Noord. Deze ontwikkeling is juist in lijn met een goede ruimtelijke ordening, het betreft immers de afronding van een kwalitatief goede en toekomstbestendige detailhandelsstructuur, voor de dagelijkse boodschappen, in het zuidelijke stadsdeel. Van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau is geen sprake. Voor de inwoners van het stadsdeel Zuid blijft een voldoende voorzieningenniveau behouden in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen. Dat nieuwe detailhandel in genoemde branches kan leiden tot verminderde omzet bij dezelfde branches op een andere locatie, dan wel sluiting van een of meer winkels leidt niet tot een ander oordeel, aangezien dit op zich niet impliceert dat het voorzieningenniveau in de gemeente Hengelo hiermee wordt ontvrucht.

Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van o.a. 10 juni 2009, in zaak nr. 200808122/1/R3 en van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3, komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Het doorslaggevende criterium is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en geregelde inkopen kunnen doen. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan niet zal leiden tot een duurzame ontvruchting.

Tevens wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201207740/1/R1) inzake het bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum. Daarin staat ondermeer: In u namens appellant ingesteld beroep tegen genoemd plan heeft u betoogd dat het plan zal leiden tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau in de wijk, omdat geen behoefte bestaat aan de in het plan voorziene detailhandel. Ook leidt het plan tot leegstand. De vraag naar detailhandelsruimte binnen Hengelo neemt af, hetgeen mede een gevolg is van demografische ontwikkelingen. De raad heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de behoefte aan nieuwe woningen in Veldwijk Noord en de daarbij behorende voorzieningen, zoals detailhandel.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in haar uitspraken van 10 juni 2009 in zaak nr. 200808122/1/R3 en van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3; www.raadvanstate.nl), komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de mogelijkheid dat sprake is van een overaanbod in het verzorgingsgebied en een mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is doorslaggevend of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse boodschappen en geregelde inkopen kunnen doen.

U hebt niet aannemelijk gemaakt dat de realisatie van de in het plan voorziene detailhandel leidt tot het verdwijnen van een zodanig deel van het winkelaanbod in de wijk dat voor de inwoners van het verzorgingsgebied wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van hun dagelijkse

boodschappen en geregelde inkopen. De Afdeling acht het aannemelijk dat zelfs indien het plan leidt tot leegstand van panden aan het Berfloplein, de afname van de detailhandelsfunctie ter plaatse zal worden gecompenseerd door het aanbod van het voorziene nieuwe winkelcentrum, nu de afstand tussen de twee locaties ongeveer 400 m bedraagt.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de Berflo Es.

Tevens hebt u betoogd dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de "Beleidsvisie Detailhandel 2006-2012" van juni 2006 (hierna: Beleidsvisie 2006) en de "Detailhandelsvisie Hengelo 2006 - 2016, Geactualiseerde beleidsvisie 2012", vastgesteld door de raad op 21 februari 2012, (hierna: Beleidsvisie 2012). Uitgangspunt is een herschikking en concentratie van bestaande detailhandelsfuncties in Veldwijk Noord. Het plan leidt volgens u echter tot uitbreiding van detailhandel, hetgeen in strijd is met het detailhandelsbeleid.

De raad stelt dat het beleid voor Veldwijk Noord uitgaat van concentratie van detailhandel. Het plan voorziet in een buurtwinkelcentrum met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 3.000 m². Dit winkelcentrum vervangt de winkelstrip aan het - binnen het plangebied gelegen - Olympiaplein. De bedrijfsvloeroppervlakte van de gesloopte winkels aan het Olympiaplein bedraagt 1.300 m². Volgens de raad heeft het plan daarom tot gevolg dat in Veldwijk Noord de detailhandelsfunctie met ongeveer 1.700 m² wordt vergroot. De toevoeging van extra detailhandel is volgens de raad aanvaardbaar, omdat dit leidt tot kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod en tot schaalvergroting in Hengelo-Zuid.

Het detailhandelsbeleid als vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2006 is geactualiseerd in de Detailhandelsvisie 2012. Aan de Detailhandelsvisie 2006 ligt het rapport "Hengelo Detailhandelsstructuurvisie" van het adviesbureau Droogh Trommelen en Partners van 21 juni 2006 ten grondslag. Bijlage 6 bij dit rapport bevat onder meer een indicatieve berekening van het haalbare aanbod aan winkels voor voedings- en genotmiddelen in heel Hengelo en voor duurzame en overige goederen in het centrum van Hengelo. De uitkomsten van deze indicatieve berekening zijn opgenomen in de Detailhandelsvisie 2006. In paragraaf 4.6 staat dat voor voedings- en genotmiddelen voor de gemeente Hengelo beperkte uitbreidingsruimte aanwezig is tot 2015 en dat deze ruimte vooral zal worden ingezet voor schaalvergroting van het bestaande aanbod. In de binnenstad bedraagt de uitbreidingsruimte voor duurzame en overige goederen tot 2015 maximaal 15.000 m² winkelvloeroppervlakte.

In de Detailhandelsvisie 2012 staat dat in het gebied Veldwijk Noord voorzien wordt in een buurtwinkelcentrum ter vervanging van de winkelstrip aan het Olympiaplein. Dit centrum krijgt een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 3.000 m². Het programma dient zich bij voorkeur te vullen met één supermarkt, winkels en dienstverlenende functies.

In wat u namens appellant heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met het gemeentelijk detailhandelsbeleid zoals vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2006 en de Detailhandelsvisie 2012. Anders dan u hebt gesteld verzet het beleid zich niet tegen uitbreiding van de detailhandelsfunctie.

Voorstel:

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

4. Droste Vastgoedontwikkeling
De heer F.J en mevrouw P.M.W. Droste
Postbus 686
7550 AR HENGELO

Samenvatting zienswijze:

- a. Appellant is door gemeente in gelegenheid gesteld om vooraf aan de ter inzage legging op het bestemmingsplan te reageren. Appellant heeft dat gedaan maar daar is zonder nadere motivering niets mee gedaan. Is in strijd met de zorgvuldigheid.
- b. *Regels*
 In de toelichting wordt gesteld om het Twentse woonmilieu na te streven. Daar is gemeente niet in geslaagd. Als voorbeelden noemt appellant:
 Op aantal plekken in plangebied kan 14 meter hoog worden gebouwd. Appellant vreest dat de kavels die daarop aansluiten niet verkocht worden vanwege verlies aan zon- en daglichttoetreding en vanwege inkijk.
- De hoge bebouwingsdichtheid in combinatie met ongebruikelijke bouwhoogte staan haaks op Twentse woonmilieu;
 - Artikel 5.2.3c en 5.2.4 (en met omgevingsvergunning artikel 5.4) laten toe dat tot op de perceelgrens gebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Dergelijke bouwwerken zullen woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. Ook weer van invloed op verkoopbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
 - Artikel 6.1a laat kamerbewoning toe. Een dergelijke woonvorm past niet in deze wijk. Gevraagd wordt deze mogelijkheid te schrappen.
- c. *Bouwbesluit*
 De eisen die bestemmingsplan stelt aan ondermeer geluidsisolatie, toegankelijkheid en duurzaamheid zijn strenger dan de eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Appellant vraagt zich af of dat mag zeker nu de eisen niet allemaal zijn terug te voeren op een goede ruimtelijke ordening. Gevraagd wordt op genoemde punten geen hogere eisen te stellen dan het Bouwbesluit.
- d. *Uitvoeringszaken*
 Gevraagd wordt de beschrijving betreffende het Parkkwartier te schrappen. Wat in de toelichting wordt opgemerkt over te gebruiken materialen, de duurzaamheid hiervan en de schakering van woningen betreft de uitvoering.

Beantwoording:

Sub a.

In het plangebied Veldwijk Noord Middengebied zijn 3 partijen in beeld als opstalontwikkelaars dat zijn, appellant (Droste Vastgoedontwikkeling BV te Hengelo), Ter Steege Vastgoed BV te Rijssen en de Stichting Welbions te Hengelo. Wij hebben deze partijen gelegenheid geboden te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Op 26 november 2012 heeft hierover een overleg plaatsgevonden met al de betrokken partijen en zijn aanvullingen aangebracht. Appellant heeft voorts nog een aanvullende reactie gegeven bij brief van 29 november welke is beantwoord bij mail van 4 december 2012. Naar aanleiding van de overleggen en reacties zijn de nodige wijzigingen aangebracht in het concept bestemmingsplan. Dat er zonder motivering niets mee is gedaan is dus onjuist. In het geval er meerdere partijen zijn zullen er in de meeste gevallen belangentegenstellingen blijven bestaan en verschil van inzicht in de regels etc..

Sub b.

Appellant vindt de voor een deel van het plangebied opgenomen bouwhoogte van 14 meter, in combinatie met de hoge bebouwingsdichtheid, ongebruikelijk bij het Twentse woonmilieu. Kavels die hierop aansluiten worden moeilijk verkoopbaar en hebben last van verlies aan zon- en daglichttoetreding. En ook last van meer inkijk. Appellant doelt hiermee op een deel van de woonbestemming langs de Stadionlaan. Hier wijkt de bouwhoogte af omdat deze woonstrook niet tegenover andere woningen ligt maar tegenover het Watertorenpark. Met een maximale bouwhoogte van 14 meter voor de woningen langs deze parkrand willen we het mogelijk maken dat bijvoorbeeld "herenhuizen", die meestal hoger zijn dan andere vormen van grondgebonden woningen, gebouwd kunnen worden. Ook willen we het mogelijk maken om onder de woningen te parkeren en aan de nieuwe bewoners een iets hogere kijk over het park aan te bieden. Tegelijkertijd gaat het er hier ook om, om meer woondifferentiatie en woontypologie aan te kunnen bieden binnen dit deel van deze woonbuurt. Van verlies aan zon- en daglichttoetreding zal naar onze mening slechts beperkt sprake zijn. De strook waar een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan ligt aan de noordoostzijde van het plangebied. De zon komt op in het oosten. Bij zonsopkomst zal er dus enig verlies aan zon- en daglichttoetreding kunnen zijn. Voor de rest van de dag zal daar niet of nauwelijks sprake van zijn. Voor zover er sprake is van inkijk zal dat over en weer kunnen gelden.

Bedoeling van het plan is dat de verschillende koop- en huurwoningen losjes geschakeerd staan langs mooie lanen, zodat een levendig en gevarieerd straatbeeld ontstaat. De mix legt tevens de basis voor 'gewoon' sociaal contact tussen burens, waar zij ook vandaan komen. Het is echt Twents wonen, maar dan met alle voorzieningen en een prachtig Watertorenpark binnen handbereik.

In artikel 5.2.3c is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van gebouwen 5 meter bedraagt. Deze gebouwen mogen inderdaad op de perceelgrens worden gebouwd. Ook bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 5 meter (afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald). Dit zijn geen uitzonderlijke regels. Ook in andere bestemmingsplannen gelden voor gebouwen (bedoeld in artikel 5.2.3) en bijgebouwen, aan- en uitbouwen (bedoeld in artikel 5.2.4) vergelijkbare regels. Wij zien daarom niet in waarom deze regels het woon en leefklimaat negatief beïnvloeden en van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het plan en verkoopbaarheid van de woningen.

Om daadwerkelijk een woning in gebruik te mogen nemen voor kamerverhuur moet het pand allereerst beschikken over de juiste bestemming. In het voorliggende bestemmingsplan is bij wonen de mogelijkheid opgenomen van kamerverhuur/kamerbewoning. Daarnaast moet de eigenaar van een pand op grond van de regionale Huisvestingsverordening een omzettingsvergunning aanvragen voordat hij een pand mag omzetten van zelfstandige bewoning naar onzelfstandige bewoning (lees: kamerverhuur of pension). Hiermee kan worden voorkomen, dat op sommige zwakkere plekken in de stad overlast ontstaat door kamerverhuur. Het is bekend dat in sommige delen van de stad juist in deze kamerverhuurpanden overlast ontstaat bijvoorbeeld door studenten, maar vooral ook door drugscriminaliteit en andere criminele activiteiten.

De Huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid nadere regels te stellen aan het verlenen van de omzettingsvergunning. Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag voor een omzettingsvergunning zal worden getoets aan het beleid kamerbewoning. In deze beleidsregels komen naast aspecten als leefbaarheid en andere omgevingsfactoren ook technische aspecten, met name voor wat betreft brandveiligheid, aan de orde. Voor wat betreft de brandveiligheid zal in veel gevallen moeten worden voldaan aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit.

De gemeenteraad heeft al eerder besloten om de mogelijkheid van kamerverhuur/bewoning in vrijwel heel Hengelo op te nemen in bestemmingsplannen. Dit plan vormt daarop geen uitzondering. Zoals gezegd is het opnemen van de mogelijkheid in een bestemmingsplan één aspect. Daarnaast moet nog toetsing plaats vinden aan Huisvestingsverordening en de beleidsregels van kamerbewoning.

Sub c.

De eisen die bestemmingsplan stelt aan ondermeer geluidsisolatie, toegankelijkheid en duurzaamheid zijn naar de mening van appellant strenger dan de eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Appellant vraagt zich af of dat mag zeker nu de eisen niet allemaal zijn terug te voeren op een goede ruimtelijke ordening. Gevraagd wordt op genoemde punten geen hogere eisen te stellen dan het Bouwbesluit.

Voorliggend plan ligt gedeeltelijk in de zone van de Kuipersdijk en de Tweekelerweg. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen bij de woningen die liggen binnen de zone van deze wegen. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor de wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Hoewel formeel geen aandacht geschonken hoeft te worden aan het geluidaspect van deze wegen, is vanwege het aspect van 'goede ruimtelijke ordening' de geluidbelasting op de gevel berekend. Uit de berekeningen blijkt dat niet overal met een standaardgevelisolatie kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau. Om te garanderen dat sprake is van goede ruimtelijke ordening en het vereiste binnenniveau niet wordt overschreden is in de regels een verwijzing naar de nota geluid opgenomen. Bij de bouwaanvraag zal daarom door middel van een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan. Dat akoestisch onderzoek geldt uiteraard alleen voor de situaties waaruit is gebleken dat met een standaardisolatie niet kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau. Uit de gedane berekeningen blijkt dat het dat het zeer waarschijnlijk slechts om een enkele woning gaat.

Daar waar in het Bouwbesluit regels staan over duurzaamheid en toegankelijkheid zijn deze van toepassing. Het bestemmingsplan stelt geen zwaardere eisen dan het Bouwbesluit. Uit hetgeen in de toelichting staat over duurzaamheid en toegankelijkheid heeft appellant waarschijnlijk afgeleid dat het bestemmingsplan strengere eisen stelt dan het Bouwbesluit. Dit is niet de bedoeling geweest. Voor deze aspecten wordt alleen getoetst aan hetgeen hierover in het Bouwbesluit staat. Om verwarring te voorkomen wordt hetgeen hierover in de toelichting staat geschrapt.

Sub d.

Gevraagd wordt de beschrijving betreffende het Parkkwartier in de toelichting te schrappen. Wat in de toelichting wordt opgemerkt over te gebruiken materialen, de duurzaamheid hiervan en de schakering van woningen betreft de uitvoering.

In het stedenbouwkundig plan "Parkkwartier", waarvan Veldwijk Noord Middengebied een onderdeel is, is de fysieke hoofdstructuur vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan biedt flexibiliteit in de uitwerking en is bovenal een inspiratiebron hiervoor. De vernieuwing van Veldwijk Noord verloopt in stappen. Inmiddels zijn al twee bestemmingsplannen, het bestemmingsplan Veldwijk Noord, watertorenpark (onherroepelijk) en het bestemmingsplan Veldwijk Noord winkelcentrum (onherroepelijk), gemaakt. Het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied heeft betrekking op het middengebied, Parkkwartier (1e fase), het gebied rondom het voormalige Olympiaplein. Het stedenbouwkundige plan legt de fysieke hoofdstructuur vast en biedt flexibiliteit in de uitwerking. Het plan is bovenal een inspiratiebron en vormt de 'onderlegger' voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan/ welstandscriteria die door de gemeenteraad worden/zijn vastgesteld. Wat in de toelichting staat inzake het Parkkwartier betreft dus geen juridisch bindend deel. Dat wordt nog eens onderstreept door het feit dat het stedenbouwkundig plan niet door de raad is vastgesteld. Wel heeft het college er mee ingestemd om het te gebruiken als inspiratiebron. Het is een voorbeeld van een mogelijke uitwerking. Het stedenbouwkundig plan "Parkkwartier" heeft geen juridische consequenties voor appellant.

Voorstel:

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan (regels en verbeelding). De toelichting wordt op een paar onderdelen (duurzaamheid en toegankelijkheid) aangepast.