

Verslag van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Hengelo Zuid – Breemarsweg e.o.

Inspraak

Conform artikel 150 van de Gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid betrokken worden. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's weekblad van 21 februari 2012 bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Breemarsweg e.o. van 22 februari t/m 3 april 2012 ter inzage ligt bij de afdeling Vergunningen. Deze publicatie heeft ook op de internetpagina van de gemeente Hengelo gestaan. Daarnaast kon men de digitale stukken raadplegen op internet.

Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt.

Verder heeft, na publicatie in het Hengelo's weekblad en het huis aan huis verspreiden van een uitnodigingsbrief, op maandag 13 februari 2012 een inloopavond plaatsgevonden in de sportkamer van het FBK stadion. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerp bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen maken. De avond is bezocht door ruim 200 personen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze heeft is door één persoon gebruik gemaakt:

1. Dhr. H.J. Analbers, Boekeloseweg 110, 7553 DP HENGELO

De volgende personen hebben schriftelijk een zienswijze ingediend:

2. A.J. Ottink, Boekeloseweg 101, 7553 DM HENGELO
3. Ondernemers van Koopcentrum Esrein, p.a. Industriestraat 35, 7553 CK HENGELO
4. Van Zelm c.s., Postbus 170, 3720 AD BILTHOVEN
5. A.G.H. Wageman, Boekeloseweg 117, 7553 DM HENGELO
6. Intervest II, t.a.v. dhr. G.J. aan de Stegge, Nieuwenkampsmaten 8, 7472 DE GOOR
7. G.G.B. Homan, Veldegge 6, 7468 DJ ENTER

Behandeling zienswijzen

Ad 1: Dhr. H.J. Analbers

Zienswijze

1. Verzoekt om op het pand Boekeloseweg 110 in plaats van de woonbestemming, de bedrijfsbestemming weer op te nemen die het pand altijd gehad heeft.
2. Verzoekt om de maximale goothoogte op beide percelen in plaats van 4 meter op 8 meter (de goothoogte uit het geldende bestemmingsplan) vast te stellen.

Antwoord gemeente

1. Volgens het geldende bestemmingsplan Wilderinkshoek heeft de betreffende woning de bestemming "woningbouw, arbeiderswoningen A1 (eengezinshuizen)". De strook waar deze bestemming geldt is 9 meter diep. Het hier achter gelegen terrein heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "werkplaatsen enz. toegestaan". In tegenstelling tot wat wordt beweerd heeft het pand Boekeloseweg 110 dus geen bedrijfsbestemming gehad. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de woning eveneens een bestemming Wonen gekregen. Het achterliggende perceelsgedeelte heeft wel de bestemming Bedrijf gekregen.
2. In het geldende bestemmingsplan geldt voor de woning geen maximale goothoogte en bouwhoogte. Er geldt hier een maximale inhoud voor de woning van 285 m³. Voor het gedeelte waar de bestemming "werkplaatsen enz. toegestaan" op ligt geldt een maximale goothoogte van 4 meter en ook geen maximale bouwhoogte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het al geldende bestemmingsplan en de bestaande bebouwing. Deze geven geen aanleiding de goothoogte in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen naar maximaal 8 meter.

Ad 2: A.J. Ottink

Zienswijze

1. Maakt bezwaar tegen het vaststellen van een zijgevelrooilijn op het perceel Boekeloseweg 101. Deze wijkt af van het geldende bestemmingsplan.

2. De bestemming van het gehele perceel wordt gewijzigd in wonen. Verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te houden om op het achterterrein lichte industrie mogelijk te maken.
3. Vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel Boekeloseweg 100 (gecombineerd woon-bedrijventerrein)

Antwoord gemeente

1. Er zijn geen zwaarwegende redenen om de zijgevelrooilijn op de betreffende plek neer te leggen. In het geldende bestemmingsplan lag ter plekke ook geen rooilijn. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen om de zijgevelrooilijn in het ontwerp bestemmingsplan op de perceelsgrens te leggen.
2. Ook binnen de bestemming wonen is het toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen. Verder is de gemeente momenteel bezig om uitvoering te geven aan de in december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Wijkeconomie, waarin wordt voorgesteld de mogelijkheden voor werken in de wijk te verruimen. Er wordt een afwegingskader opgesteld waaraan getoetst kan worden bij aanvragen voor werken in de wijk. Wellicht biedt dit nieuwe beleid mogelijkheden voor uitgebreidere bedrijfsmogelijkheden op het betreffende perceel.
3. De afdeling vergunningen heeft de gevraagde informatie verstrekt.

Ad 3: E. ter Braak namens de ondernemers van Koopcentrum Esrein

Zienswijze

1. De raad zal nog een uitspraak moeten doen over de door ons ingediende visie Hart van Zuid. Ook de aansluiting Industriestraat met het nieuw te ontwikkelen winkelgebied is nog niet ter visie geweest.
2. Het onder 1 genoemde is onlosmakelijk verbonden met het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o.. Verzocht wordt om beide plangebieden in zijn geheel ter visie te leggen, zeker in een tijd die snel verandert.

Antwoord gemeente

1. De stukken waarnaar appellant verwijst zijn ingediend in het kader van de procedure voor het uitwerkingsplan uitbreiding winkelcentrum Esrein en zullen in dat kader worden beoordeeld.
2. Het zijn twee zeer verschillende plannen, nl. een ontwikkelingsgericht uitwerkingsplan voor een klein gebied (winkelcentrum) en een actualisatieplan voor een heel groot gebied in Hengelo Zuid. Beide plannen kennen eigen, verschillende procedures en hele verschillende groepen van belanghebbenden. Gelijktijdig ter visie leggen is dan ook niet aan de orde.

Ad 4: Van Zelm c.s. (namens ABO Holding te Doorn en Kool Vastgoed B.V. te Rosmalen)

Zienswijze

1. Het uitwerkingsplan Hart van Zuid raakt direct aan het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o.. In het voorontwerp wordt uitgegaan van definitieve vaststelling van het uitwerkingsplan Hart van Zuid. De raad zal zich zowel over het uitwerkingsplan als over het voorontwerp dienen uit te spreken.
2. Het uitwerkingsplan Hart van Zuid is nog niet vastgesteld. Allereerst zal het (voor)ontwerp moeten worden beoordeeld. Pas dan kan worden vastgesteld of beperking van het winkelgebied Esrein distributieplanologisch gewenst is of niet.
3. Vraagt zich af of het voorontwerp bestemmingsplan financieel haalbaar is? Het verplaatsen van de winkels (Meijersweg) en de waarschijnlijk noodzakelijke sanering beïnvloedt de financiële haalbaarheid negatief.
4. Het is niet duidelijk welke verbeteringen het voorontwerp bestemmingsplan brengt ten behoeve van de bestaande winkelstand. In het uitwerkingsplan Hart van Zuid wordt gesproken over te treffen voorzieningen, maar deze zijn in het voorontwerp niet terug te vinden. Er is sprake van een niet acceptabele discrepantie.
5. Het is onduidelijk hoe de bouwvlakken komen te liggen. Een bouwdiepte van 11 meter bij de bestemming Gemengd is volstrekt onvoldoende. Deze beperking lijkt alleen het uitwerkingsplan Hart van Zuid te dienen en is economisch van aard (concurrentie vervalsing).
6. Het voorontwerp lijkt uitsluitend geschreven met het oog op het sterk gedateerde uitwerkingsplan Hart van Zuid. Uit het rapport van Kardol dat in het kader van uitwerkingsplan Hart van Zuid is ingediend blijkt dat er binnen Esrein nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voor detailhandel en horeca. Hiertegenover staat geen deskundig onderbouwde visie van de gemeente.
7. Het voorontwerp schiet tekort voor wat betreft eventuele horecavoorzieningen. Het gaat hier om een wijkwinkelcentrum in een dichtbevolkte wijk. Er valt niet in te zien waarom eenvoudige horeca niet zou zijn toegestaan, zoals kleine restaurants, pizzeria's, snackbars etc. Dit soort voorzieningen tasten de centrumfunctie van de binnenstad niet aan.

Antwoord gemeente

1. Het bestemmingsplan Hart van Zuid is al door de raad vastgesteld, en wel op 16 december 2008. Burgemeester en wethouders werken het plan uit in deelplannen (uitwerkingsplannen). De raad spreekt zich dus niet over het uitwerkingsplan uit. Het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. zal te zijner tijd ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Voor dit tijdstip spreekt de raad zich niet uit over het plan, en zeker niet in de voorontwerp-fase.
2. Wij nemen aan dat het uitwerkingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Esrein" wordt bedoeld. Dit is een plan waar een eigen procedure voor wordt gevoerd. Ons is niet gebleken dat het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. een beperking van het winkelgebied Esrein tot gevolg heeft.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. heeft niet tot doel de winkels aan de Meijersweg te verplaatsen. Het bestemmingsplan is beheersmatig van aard. De uitvoering van het plan brengt dan ook geen kosten met zich mee, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Voor de locatie C. Huygenslaan, waar garageboxen gepland zijn, wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin wordt afgesproken dat de locatieontwikkeling (plankosten) en eventueel daaruit voortvloeiende planschade voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaatsvindt.
4. Onduidelijk is welke voorzieningen worden bedoeld, waardoor ook onduidelijk is welke discrepantie wordt bedoeld. Het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. wordt opgesteld in het kader van het project actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Het is niet de bedoeling allerlei ontwikkelingen mogelijk te maken, maar vastleggen van de bestaande situatie is het uitgangspunt.
5. Voor wat betreft de bestemming Gemengd is op de verbeelding aangegeven waar het bouwvlak is gelegen. In de regels staat dat hoofdgebouwen maximaal 11 meter diep mogen worden gebouwd, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn. Daar waar het bestaande hoofdgebouw al dieper is dan 11 meter geldt dat de bestaande diepte het maximum is. Verder mogen er binnen de bestemming Gemengd aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht. Dit is een bepaling die in veel actualisatie-bestemmingsplannen in Hengelo wordt gehanteerd en is niet economisch van aard.
6. Het rapport van Kardol is in het kader van uitwerkingsplan Hart van Zuid ingediend, en doet in de procedure voor het actualisatie-bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. niet ter zake. In dit nieuwe bestemmingsplan is de bestaande detailhandel en horeca ingepast.
7. Bestaande horecavoorzieningen zijn ingepast in het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o.. Uitbreiding van de horeca is hier niet aan de orde. In de nota "Horecavisie en beleid Hengelo 2005-2015" van november 2005 is het horecabeleid van de gemeente Hengelo geformuleerd. De meeste wijken in Hengelo hebben een passend (of soms zelfs te groot) horeca-aanbod. Het gaat dan vooral om drankverstrekkers en fastfood. Er wordt naar gestreefd het horeca-aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten op de verzorgingsfunctie binnen de wijk: snackbar, chinees, buurtcafé. Bij herstructurering of nieuwbouw van wijkwinkelcentra krijgt ook de horeca een belangrijke positie. Gelet op het bestaande aanbod is uitbreiding van horeca in Hengelo-Zuid niet mogelijk. Bij substantiële uitbreiding van een wijk kan een toevoeging van nieuwe Horeca een optie zijn, dit is in het plangebied echter niet aan de orde.

Ad 5: A.G.H. Wageman

Zienswijze

1. Wil graag dat het perceel Boekeloseweg 117 de bestemming kleine industrie werkplaatsen toegestaan behoudt, zodat de mogelijkheid behouden blijft om een werkplaats en magazijn op te richten. Dit mede gezien de ligging tussen de bedrijven.
2. Geeft aan dat er op het perceel Breemarsweg 188 een aanbouw is gerealiseerd die over de rooilijn is gebouwd zonder dat daarvoor een ontheffing van het geldende bestemmingsplan is verleend. Door het opnemen in het nieuwe bestemmingsplan lijkt het alsof het bij het nieuwe plan ineens wel is toegestaan. Geeft aan dat de rooilijn duidelijk in het bestemmingsplan moet worden weergegeven en dat rooilijnoverschrijding moet worden aangepakt.

Antwoord gemeente

1. Ook binnen de bestemming wonen is het toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen. Verder is de gemeente momenteel bezig om uitvoering te geven aan de in december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Wijkeconomie, waarin wordt voorgesteld de mogelijkheden voor werken in de wijk te verruimen. Er wordt een afwegingskader opgesteld waaraan getoetst kan worden bij aanvragen voor werken in de wijk. Wellicht biedt dit nieuwe beleid mogelijkheden voor uitgebreidere bedrijfsmogelijkheden op het betreffende perceel.

2. In het bestemmingsplan Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. is het bestaande gebouw, waarvoor een bouwvergunning is verleend en welke bouwvergunning inmiddels onherroepelijk is, door bouwgrenzen omgeven. Hierdoor is uitbreiding van het pand niet meer mogelijk.

Ad 6: Intervest II

Zienswijze

1. Ziet graag op de panden aan de Meijersweg 1 en 3 de bestemming "gemengd" uitgebreid worden met "horeca 1".

Antwoord gemeente

1. In de nota "Horecavisie en beleid Hengelo 2005-2015" van november 2005 is het horecabeleid van de gemeente Hengelo geformuleerd. De meeste wijken in Hengelo hebben een passend (of soms zelfs te groot) horeca-aanbod. Het gaat dan vooral om drankverstrekkers en fastfood. Er wordt naar gestreefd het horeca-aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten op de verzorgingsfunctie binnen de wijk: snackbar, chinees, buurtcafé. Bij herstructurering of nieuwbouw van wijkwinkelcentra krijgt ook de horeca een belangrijke positie. Gelet op het bestaande aanbod is uitbreiding van horeca in Hengelo-Zuid niet mogelijk. Bij substantiële uitbreiding van een wijk kan een toevoeging van nieuwe Horeca een optie zijn, dit is in het plangebied echter niet aan de orde. Om die reden wordt de bestemming Gemengd niet uitgebreid met "horeca 1".

Ad 7: G.G.B. Homan

Zienswijze

1. Maakt bezwaar tegen het voornemen om op het perceel Boekeloseweg 2 de maximale bouwhoogte te wijzigen van 3 bouwlagen naar maximaal 4 meter. Verzoekt de maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen te handhaven.

Antwoord gemeente

1. Voor de omgeving van het perceel Boekeloseweg 2 was ten onrechte de huidige feitelijke situatie vastgelegd, in plaats van de huidige planologische situatie. Dit is nu in het ontwerp bestemmingsplan aangepast, waardoor de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan aanzienlijk zijn verruimd.

Vooroverleg

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende functionarissen en instanties. Hierbij is een termijn aangegeven waarbinnen gevraagd is te reageren. Indien een reactie binnen de termijn uitgebleven dan wordt men geacht met het voorontwerp bestemmingsplan in te stemmen. Uitsluitend de reacties die betrekking hebben op het plandeel Breemarsweg e.o. zijn hieronder opgenomen.

1. **Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle** (kennisgevingwro@overijssel.nl)
Geen reactie ontvangen.
2. **Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA Almelo** (div@wrd.nl)
Geen reactie ontvangen.
3. **N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer**
(communicatie@gasunie.nl)
Geen reactie ontvangen.
4. **Vitens Overijssel NV, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad** (div@vitens.nl)
Geen reactie ontvangen.
5. **Gemeente Enschede, Postbus 20, 7500 AA Enschede** (postbus20@enschede.nl)
Geen reactie ontvangen.
6. **Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie directie Noord, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle** (plannen.cdc.dvd.dn.rom@mindef.nl)
Geen reactie ontvangen.
7. **Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag** (energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl)
Geen reactie ontvangen.

- 8. Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem**
(don-ruimtelijkeplannen@rws.nl)
Geen reactie ontvangen.
- 9. NS Stations, Grondbedrijf, Postbus 2534, 3500 GM Utrecht** (nienke.dehart@ns.nl) en
(planologie@ns.nl)
Geen reactie ontvangen.
- 10. Pro Rail, Postbus 503, 8000 AM Zwolle** (georgie.huisman@prorail.nl)
Geen reactie ontvangen.
- 11. Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o., Postbus 685, 7550 AR Hengelo**
(nmrhengelo@hotmail.com)

Reactie

1. Vinden het noodzakelijk dat de procedure m.b.t. de vergunningverlening m.b.t. het stationsemplacement eerst afgerond is voordat er regels voor het gebruik van dit gebied in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
2. Pleiten voor een zo groot mogelijk oppervlak aan groenbestemmingen door de groen aangegeven locaties op de stadsplattegrond van Hengelo over te nemen op de verbeelding.
3. Vragen zich af hoe de geplande route van de Boekeloseweg naar de Laan van Hart van Zuid in het bestemmingsplan vorm krijgt.
4. Geven aan bezig te zijn met het opstellen van een nieuwe Groenvisie. Onderdeel daarvan is de vormgeving van een Groene Hoofdstructuur, secundaire en wijkstructuren. Zien graag deze structuren vastgelegd in het bestemmingsplan.
5. Zien graag dat langs belangrijke verkeersaders een doorlopende groene laanstructuur wordt aangebracht, die er ondermeer voor kan dienen om de aanwezige groenelementen in het plangebied met elkaar te verbinden en vragen zich af of de grijze bestemming hiervoor voldoende garantie biedt.
6. Vinden het belangrijk dat in de bestemming 'Groen' naast nutsvoorzieningen ook kabelgoten aangebracht kunnen worden. Zien graag een gemeentelijke verordening opgesteld waarin kabelleggers verplicht worden van dit soort voorzieningen gebruik te maken.
7. Juichen het stimuleren van fietsgebruik bij scholen toe, maar vinden het niet duidelijk hoe dit in het bestemmingsplan vorm moet krijgen (verkeersremmende maatregelen, ontwerpen van verkeerspleintjes (in grijs en groen)).
8. Merken op dat het enorme uitdaging is het beleid uit hoofdstuk 3 op wijkniveau gestalte te geven.

Antwoord gemeente

1. Dit punt is niet van toepassing op het deelgebied Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o..
2. De op de stadsplattegrond van Hengelo aangegeven 'groene locaties' zijn in het deelgebied Hengelo Zuid, Breemarsweg e.o. grotendeels overgenomen. Uitsluitend de groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau zijn als bestemming groen ingepast in het bestemmingsplan, de rest van de stroken is ingepast in andere bestemmingen.
3. De geplande route van de Boekeloseweg naar de Laan van Hart van Zuid wordt niet in het bestemmingsplan meegenomen aangezien het hier een actualiseringsplan betreft waarin dergelijke ontwikkelingen niet worden meegenomen. Hiervoor wordt te zijner tijd een (bestemmingsplan)procedure gevoerd.
4. In het Gemeentelijk GroenPlan Hengelo (GGP) is de groene hoofdstructuur voor de gemeente Hengelo vastgelegd. Het GGP richt zich daarbij op het hoofdgroen in de stadsrand, stad en wijk. Dit gemeentelijk groenplan is het beleidsstuk waarop het bestemmingsplan is gebaseerd.
5. De daadwerkelijke aanleg van een dergelijke doorlopende groene laanstructuur wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar zowel binnen de bestemming 'Verkeer' als binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn groenvoorzieningen wél toegestaan.
6. Het daadwerkelijk aanbrengen van dergelijke kabelgoten wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar binnen de bestemming 'Groen' zijn dergelijke voorzieningen wél toegestaan. Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht om een algemene verordening ondergrondse infrastructuren (Avoi) vast te stellen. Wellicht kan dit onderwerp daarin worden meegenomen.
7. Het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen en dergelijke past zowel binnen de bestemming 'Verkeer' als binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Mocht het nodig zijn om, onder andere ter stimulatie van het fietsgebruik, verkeersremmende

maatregelen te nemen c.q. aan te brengen dan biedt het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid. De daadwerkelijke aanleg wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld.

8. Voor kennisgeving aangenomen.