

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o.

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. van 20 juni 2012 t/m 31 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. JPR Advocaten, namens dhr. en mevr. Bruggink, Postbus 2121, 7500 CC ENSCHEDE
2. Protestantse Gemeente Hengelo, Drilscholtenstraat 30, 7556 NP HENGELO

Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

3. Dhr. H. Smit, Berflobeekweg 11, 7553 KA HENGELO
4. Dhr. J. Fleeer, Tweekelerweg 256, 7553 LS HENGELO

Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en kunnen derhalve behandeld worden.

Op 13 november 2012 heeft de indiener van de zienswijze genoemd onder 1. (JPR Advocaten, namens dhr. en mevr. Bruggink), een aanvullende opmerking op de reeds ingediende zienswijze toegezonden. Er is echter niet van tevoren aangegeven dat deze aanvulling zou volgen en daarmee door ons ook geen toestemming gegeven voor aanvulling. Daar is ook niet om gevraagd. Deze aanvulling op de eerder ingediende zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

Ad. 1: JPR Advocaten, namens dhr. en mevr. Bruggink *Zienswijze*

1. Zijn van mening dat de plangrenzen onjuist zijn vastgesteld.
2. Zijn van mening dat de behoefte aan woningbouw en bijbehorende extra detailhandelsruimte onvoldoende is onderzocht en zelfs afwezig is.
3. Zijn van mening dat de winkelruimte aan het Berflopein en aan het Olympiaplein naast elkaar overbodig zijn. Geven aan dat in strijd met de goede ruimtelijke ordening een overschot aan winkelruimte ontstaat.
4. Stellen dat de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan niet is onderzocht en afwezig is.

Reactie

1. Bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe. De nu geldende bestemmingsplannen in het gebied Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. zijn grotendeels verouderd en onderling verschillend waardoor ongewenste ontwikkelingen niet tegen te houden en gewenste (toekomstige) ontwikkelingen moeilijk realiseerbaar zijn. Daarnaast bestaat er een toenemende behoefte aan standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Hengelo het actualiseren van haar bestemmingsplannen. In geval van het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. is ook sprake van een actualisatieplan waarin de huidige situatie is bestemd. Dit plan is dus beheersmatig van aard en maakt geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied Veldwijk Noord – Winkelcentrum daarentegen maakt wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (onder andere verplaatsing van een bestaand tankstation naar een andere plek in het plangebied, buurtwinkelcentrum met daarboven appartementen). De keuze voor het plangebied is dan ook een logische (actualisatieplan zonder nieuwe ontwikkelingen versus plan met nieuwe ontwikkeling / invulling). Er is dan ook geen sprake van het onjuist vaststellen van plangrenzen.
2. Voor het plangebied Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. geldt dat sprake is van een + actualisatieplan, waarbij de nadruk vooral ligt op het vastleggen van de bestaande situatie.
3. Van toevoeging van woningen in dit plangebied is geen sprake. De herstructureringsoperatie die heeft plaatsgevonden in de Berflo Es is nagenoeg afgerond en de procedures die benodigd waren om deze herstructureringsopgave uit te voeren zijn al geruime tijd geleden afgerond waarbij de betreffende woningen reeds gebouwd c.q. gerenoveerd zijn.

De nieuw ontstane (woon)situatie is dan ook zo opgenomen in het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. Het door appellant beoogde onderzoek naar de behoefte aan extra woningen in het plangebied kan dan ook achterwege blijven, omdat geen sprake is van de toevoeging van extra woningen in dit gebied.

Met betrekking tot de door appellant aangehaalde extra detailhandelsruimte kan worden gesteld dat de gemeente onder meer verantwoordelijk is voor een gezond detailhandelsbestand op een bereikbare afstand van haar burgers. Afhankelijk van het bezoekersmotief zijn type winkelgebieden aangewezen in de Detailhandelsvisie Hengelo 2006 – 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012 (januari 2012). Deze motieven en winkelgebieden wijken nauwelijks af van de vorige detailhandelsvisie, vastgesteld in 2006. Voor de dagelijkse boodschappen geldt dat een bepaalde winkelstructuur is beoogd voor het zuidelijke stadsdeel: één wijkwinkelcentrum en twee buurtsteunpunten.

In de Berflo Es zijn de winkels nog erg verspreid en is het gewenst om tot een dergelijk buurtsteunpunt te komen. Dit buurtsteunpunt is in Veldwijk Noord voorzien. In de hiertoe gesloten realisatieovereenkomst Veldwijk Noord Plus met Stichting De Hengelose Woningcorporatie (hierna: corporatie) heeft de gemeente aan de corporatie een inspanningsverplichting opgelegd om het programma van het winkelcentrum bij voorkeur te vullen met winkeliers die nu al in de Berflo Es zijn gevestigd. De corporatie heeft zodoende onder andere een contract gesloten met Sanders Supermarkten, welke voorheen gevestigd was in het vastgoed van appellant (Berfloplein 3). Naast gesprekken met winkeliers is door de corporatie ook gesproken met eigenaren van vastgoed met daarop een bestemming waarbinnen detailhandel mogelijk is. Zo is onder andere het gesprek gestart met appellanten. Naar wij begrepen van de corporatie zijn zij nog steeds met appellanten in gesprek, echter is men nog niet tot overeenstemming gekomen (gelet op het verschil van inzicht over de waarde van het onroerend goed).

Opgemerkt dient te worden dat het pand van appellant aan het Berfloplein 3 planologisch niet uitsluitend geschikt is voor vestiging van een supermarkt. In het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es en omgeving geldt voor het betreffende pand de bestemming 'Gemengd'. Dit betekent dat het pand naast detailhandel ook voor bijvoorbeeld kantoren, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen gebruikt kan worden. Inmiddels is het pand niet meer in gebruik door de Sanders supermarkt, maar wel door de supermarkt Spar. Planologisch gezien kan deze huurder deze formule en winkel dan ook gewoon blijven voortzetten, maar daarnaast is ook een andere invulling mogelijk.

4. Zoals ook reeds gesteld is in het 'Verslag van inspraak en vooroverleg – Voorontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o.' maakt het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Met betrekking tot de herstructurering van het gebied Berflo Es - Zuid kan opgemerkt worden dat voor de eerste en tweede fase destijds zogenaamde artikel 19, lid 2 WRO vrijstellingsprocedures zijn gevoerd. Inmiddels is de eerste fase geheel en de tweede fase bijna afgerond. Hierbij komt dat de gemeente Hengelo en woningcorporatie Welbions een samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend waarin is afgesproken dat de locatieontwikkeling en de opstalontwikkeling in het deelgebied Berflo Es - Zuid, voor rekening en risico van de woningcorporatie plaatsvinden. Voor het overige is het bestemmingsplan overwegend beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt daarom geen kosten met zich mee.

Ad. 2: Protestantse Gemeente Hengelo

Zienswijze

- Geven aan dat een concept ontwikkeld is om de Bethelkerk aan het Berfloplein een meer multifunctionele invulling te geven, bestaande uit onder andere: ruimtes voor cursussen, gespreksgroepen en een inloophuis, kleinschalige kantooruimte voor zorggerelateerde activiteiten, een dienstwoning, kamers voor personen die een begeleide retraite willen volgen, beperkte ruimte voor detailhandel ten behoeve van de verkoop van christelijke boeken. Verzoeken de bestemming 'maatschappelijk' in ieder geval uit te breiden met de aanduiding 'speeltuin' en 'verenigingsleven' en daarnaast óf de bestemming te veranderen naar 'gemengde doeleinden' waarbij de hiervoor genoemde functies zijn toegestaan, óf de bestemming 'maatschappelijk' uit te breiden met alle bovengenoemde functies.

Reactie

- De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor maatschappelijke, medische, sociale, educatieve, culturele, levensbeschouwelijke en administratieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (semi)openbare dienstverlening (hieronder in ieder geval begrepen (kinder)opvang en dagbesteding), alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

De door appellant gewenste en genoemde functies zijn dan ook bijna allemaal rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming. Een dienstwoning is echter niet toegestaan, omdat dit voor de uitoefening van de genoemde functies niet direct noodzakelijk is. Qua aanduiding is in het ontwerp bestemmingsplan de functieaanduiding 'religie' voor het betreffende perceel opgenomen en in de regels wordt enerzijds gesproken over 'maatschappelijke dienstverlening' en anderzijds over 'maatschappelijke voorzieningen'. Om tot een eenduidige manier van bestemmen te komen, is de aanduiding 'religie' op de verbeelding komen te vervallen. Eveneens zijn de begrips- en bestemmingsomschrijving op elkaar afgestemd, zodat er in beide wordt gesproken over 'maatschappelijke voorzieningen'.

Ad. 3: Dhr. H. Smit

Zienswijze

1. Geeft aan dat in het oude bestemmingsplan de mogelijkheid bestond voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning op het perceel gelegen aan de Berflobeekweg 11. Ziet deze mogelijkheid ook graag opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
2. Stelt dat in 2006 een schetsplan is ingediend t.b.v. de bouw van een kantoorpand op het perceel Berflobeekweg 9. Destijds paste het plan niet in het toen geldende bestemmingsplan. Zou graag zien dat dit schetsplan alsnog wordt ingepast in het nieuwe bestemmingsplan.
3. Geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan voor een deel van het perceel Berflobeekweg 11 een maximale bouwhoogte is opgenomen van 4 meter. Ziet echter graag dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor dit deel wordt aangepast naar 6 meter.
4. Heeft het idee dat de bestaande inhoud van de bedrijfswoning op het perceel Berflobeekweg 11 meer bedraagt dan de in de regels maximaal toegestane 750 m³.
5. Zou graag zien dat het bebouwingspercentage dat is opgenomen voor het perceel aan de Berflobeekweg 11 wordt verruimd.
6. Geeft aan dat het bouwblok behorende bij het perceel gelegen aan de Berfloweg 38 afwijkt van het bouwblok uit het oude bestemmingsplan.
7. Meldt dat het plantsoentje / groen gelegen naast het kantoorpand aan de Berfloweg 38 slecht wordt onderhouden en vraagt of hier iets aan gedaan kan worden.

Reactie

1. In het bestemmingsplan 'Berflo Es, deelplan Brouwerijstraat e.o., Adriaansweg e.o., Bernardstraat e.o.' was het bouwen van een tweede bedrijfswoning niet rechtstreeks toegestaan. In de voorschriften behorende bij dat bestemmingsplan is een vrijstellingsbepaling opgenomen waarin vermeld wordt dat op gronden met de bestemming 'Bedrijven 1' ten hoogste twee dienstwoningen mogen worden opgericht, indien deze uit hoofde van een goed beheer niet kunnen worden gemist. De aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning is in veel gevallen echter niet (meer) nodig. In enkele situaties zou het noodzakelijk kunnen zijn om bijvoorbeeld de continuïteit van het bedrijf te waarborgen (bij levende have). In geval van het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. is de noodzaak van het hebben van een tweede bedrijfswoning niet aanwezig. De aard en omvang van de in het plangebied aanwezige bedrijven en de technische vooruitgang (diverse (computergestuurde) besturingen kunnen het controleproces en dergelijke overnemen (onder andere alarmsysteem)) zijn zodanig dat de aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning dan ook niet noodzakelijk is.
2. Het betreffende schetsplan betrof onder andere het vervangen van een bestaand bedrijfsgebouw. Het plan voldeed qua bouwhoogte en bebouwingspercentage niet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Berflo Es, deelplan Brouwerijstraat e.o., Adriaansweg e.o., Bernardstraat e.o.'. Qua bebouwingspercentage biedt het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. nu wel meer mogelijkheden, de maximale bouwhoogte is echter gelijk gebleven. Mocht de wens nog steeds bestaan om het bestaande bedrijfsgebouw te vervangen dan zal een bouwplan ingediend moeten worden dat voldoet aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o.
3. In het bestemmingsplan 'Berflo Es, deelplan Brouwerijstraat e.o., Adriaansweg e.o., Bernardstraat e.o.' geldt voor het betreffende perceel een maximale bouwhoogte van 4 meter. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van de woonbebouwing aan de zijde van de Berfloweg is het wenselijk deze hoogte te verruimen. De maximale bouwhoogte zal dan ook 4 meter blijven.
4. In de regels van het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. is inderdaad opgenomen dat de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen. Het is echter mogelijk dat van een aantal bestaande bedrijfswoningen de inhoud meer bedraagt dan 750 m³. De regels (artikel 3.2.3) zijn hierop aangepast.

5. Het opgenomen bebouwingspercentage is al verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Berflo Es, deelplan Brouwerijstraat e.o., Adriaansweg e.o., Bernardstraat e.o.' geldt voor het betreffende perceel een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Dit percentage is in het ontwerp bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. verruimd naar 50%. Een verdere verruiming wordt niet toegestaan.
6. Dit is juist. Op de verbeelding is het bouwblok aangepast.
7. Deze opmerking / dit verzoek is doorgegeven aan de afdeling Wijkbeheer.

Ad. 4: Dhr. Fleer

Zienswijze

- Geeft aan dat de maximale bouwhoogte van aan-/uit- en bijgebouwen in het nu geldende bestemmingsplan 5,5 meter mag bedragen en verzoekt deze bouwhoogte ook toe te kennen aan zijn perceel.

Reactie

- De vigerende bestemmingsplannen in Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. zijn grotendeels verouderd en onderling verschillend. Daarnaast is er een toenemende behoefte aan standaardisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Hengelo het actualiseren van haar bestemmingsplannen, waarvan het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. ook deel uitmaakt. Qua bebouwingsregels (bijvoorbeeld goot- en bouwhoogten) is het daarbij wenselijk om een eenduidige regeling te treffen voor de maximale hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen. Een bouwhoogte van vijf meter voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen wordt daarbij als maximaal aanvaardbaar geacht. Deze maximale bouwhoogte is dan ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Voor gevallen waarvan de bestaande bouwhoogte al meer bedraagt dan vijf meter is in de regels een uitzondering gemaakt.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

- De volgende zienswijze ongegrond te verklaren en de aanvullende opmerking op de reeds ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren:
 1. **JPR Advocaten, namens dhr. en mevr. Bruggink, Postbus 2121, 7500 CC ENSCHEDE**
- De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de volgende wijzigingen door te voeren:
 2. **Protestantse Gemeente Hengelo, Drilscholtenstraat 30, 7556 NP HENGELO**
 - Op de verbeelding is de functieaanduiding 'Religie' verwijderd.
 - In de regels van het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. is artikel 1.60 aangepast.
 - In de regels van het bestemmingsplan Hengelo Zuid – Berflo Es e.o. is artikel 9.1 aangepast.

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
 3. **Dhr. H. Smit, Berflobeekweg 11, 7553 KA HENGELO**
 - In de regels van het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. is artikel 3.2.3, lid g. aangepast.
 - Op de verbeelding van het bestemmingsplan Hengelo Zuid - Berflo Es e.o. is het bouwblok (Berfloweg 38) aangepast.

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
- De volgende zienswijze ongegrond te verklaren:
 4. **Dhr. J. Fleer, Twekkelerweg 256, 7553 LS HENGELO**