

**NOTA BEHANDELING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN
VELDWIJK NOORD WINKELCENTRUM**

Hengelo, mei 2012

INLEIDING

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Veldwijk Noord winkelcentrum, van **5 oktober 2011 tot en met 15 november 2011**, zijn er twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Hengelo door:

1. Stichting natuur- en Milieuraad Hengelo e.o. Postbus 685 7550 AR HENGELO

De zienswijze betreft samengevat de volgende onderdelen:

- a. Spreekt waardering uit voor integratie van "monumentale" bomengroep in de plannen. Zou volgens appellant beter zijn om de bomen een groenbestemming te geven. Tijdens de bouw dienen maatregelen te worden getroffen om de bomen duurzaam te houden.
- b. De hoogbouw valt appellant tegen. Appellant heeft bedenkingen tegen de haalbaarheid van de hoogbouw vanwege de geringe belangstelling hiervoor in Hengelo en gelet op de ontwikkelingen in de markt.
- c. In de Nota Hoogbouw wordt voor het winkelcentrum gesproken over 8-10 bouwlagen (komt overeen met 24-35 meter). het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een woontoren van 34-47 meter. Vanwege vastgesteld beleid zou dat niet kunnen.

Reactie

Ad a.

Er is voor gekozen de bomen op te nemen in de bestemming verkeer en verblijf en verkeer met een specifieke aanduiding. Een groenbestemming had niet meer of minder bescherming geboden. De bescherming wordt geboden door de specifiek opgenomen aanduiding. Er is een expliciete regeling opgenomen in de regels van de ebstemmingen verkeer en verblijf en verkeer dat op de bomengroep de Bomenverordening van toepassing is. Dat betekent dat het niet is toegestaan werken en of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren hetzij direct dan wel indirect schade kunnen toebrengen aan de betreffende bomen. Dat betekent in ieder geval dat tijdens de bouw maatregelen getroffen moeten worden. Welke dat zijn is nu niet aan te geven. Maar deze zullen worden bepaald nadat een omgevingsvergunning voor de betreffende werken en/of werkzaamheden is aangevraagd.

Ad. b.

Het winkelcentrum met de bijbehorende woningen/appartementen maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Berflo Es. In de Berflo Es worden woningen gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats. Het plan voor het winkelcentrum maakt onderdeel uit van een groter (herstructurerings)gebied waarvoor nog een planherziening in voorbereiding is. In het gehele herstructureringsgebied worden zo'n 1100 woningen gesloopt. Er wordt vanuit gegaan dat er ongeveer 1200 woningen voor terugkomen. Binnen het gehele gebied worden verschillende woningtypes gerealiseerd, waaronder appartementen. Door in het herstructureringsgebied een zo breed mogelijk aanbod aan woningtypes te realiseren ontstaan er voor alle doelgroepen kansen om zich in het gebied te vestigen of om er te blijven wonen.

Ad. c.

Appellant merkt op dat in de Nota Hoogbouw voor het winkelcentrum wordt gesproken over 8-10 bouwlagen. Dat is juist. Het is daarbij redelijk uit te gaan van gemiddeld 4 meter per bouwlaag voor de woonlagen. Voor de eerste, tweede en derde bouwlaag waar de detailhandel/horeca (uitsluitend eerste bouwlaag) en dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke instellingen (op eerste, tweede en derde bouwlaag toegestaan) kunnen komen dient rekening te worden gehouden met een grotere hoogte van de bouwlagen. Voor de eerste 3 bouwlagen is daarom gemiddeld 5 meter per bouwlaag aangehouden. Bij 10 bouwlagen resulteert dit in 43 meter. Daarnaast is een marge van 10% opgenomen voor overschrijding. Totaal komt dat uit op 47 meter. Bij de aangehouden hoogtes voor de bouwlagen is ook rekening gehouden met de ruimte die tussen de bouwlagen nodig is voor kabels, leidingen etc. Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat er binnen 47 meter meer dan 10 bouwlagen worden gerealiseerd. Dat is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel is er een onderscheid gemaakt in de

twee "woontorens". Deze zijn van verschillende hoogte. De ene maximaal 34 meter en de ander maximaal 47 meter. Bij de "woontoren" van 47 meter is in de regels vastgelegd dat minimaal 17% van het aanduidingsvlak een minimale bouwhoogte moet hebben van 38 meter. Op deze wijze is gegarandeerd dat er verschil in hoogtes van de twee "woontorens" blijft bestaan. Bovendien is voor één van de woontorens als maximale hoogte 34 meter opgenomen maar is geen minimale hoogte opgenomen. De opgenomen hoogtes passen binnen de Nota Hoogbouw.

Voorstel:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

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

De zienswijze betreft samengevat de volgende onderdelen:

- a. Appellanten zijn eigenaar van een pand aan Berfloplein 3 te Hengelo. Dit pand heeft de bestemming detailhandel. Het pand is in gebruik als supermarkt. Het ontwerpbestemmingsplan betreft de vestiging van een supermarkt binnen het verzorgingsgebied van de supermarkt aan het Berfloplein. De detailhandelsbestemming en haar uitvoerbaarheid hangen ten nauwste samen met detailhandelslocaties elders in de wijk en in de wijk voorziene woningbouw. Met het beperken van het plangebied tot de huidige omvang zijn de plangrenzen in strijd met de goede ruimtelijke ordening vastgesteld. De gekozen plangrens is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar.
- b. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. Uit beschikbare rapporten blijkt dat er geen ruimte is voor aanvullende winkelruimte.
- c. Het plan is in strijd met artikel 3.1.6 Bro onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onderbouwd en is in strijd met de ruimtelijke ordening.

Reactie

Ad a.

Bij het bepalen van de begrenzingen 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 2008 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 plangebied is wat ons betreft een logische keus. Het betreft het gebied van het te ontwikkelen buurtwinkelcentrum met daarboven appartementen en maakt tevens de verplaatsing mogelijk van een bestaand tankstation naar een andere plek in het plangebied. Uit de reactie onder Ad b blijkt dat wel rekening is gehouden met detailhandel elders in de omgeving. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ad. b.

In de *detailhandelsvisie 2006-2016 (november 2006)* is ondermeer de beoogde winkelstructuur in Hengelo-Zuid weergegeven. Deze bestaat uit een wijkwinkelcentrum en twee buurtsteunpunten. Op basis van de onderliggende *detailhandelsstructuurvisie Hengelo* (DTNP, juni 2006) zijn een tweetal ontwikkelingen in gang gezet.

De ontwikkelingsvisie voor het wijkwinkelcentrum Esrein is nu voltooid. Op de locatie van de Noordelijke EMGA-hal zal een wijkwinkelcomplex worden gebouwd van 4.000 m² wvo. Er is daar in ieder geval plaats voor twee supermarkten. Daarnaast wordt gezocht naar dagelijkse winkelvoorzieningen voor de invulling van de panden, gedacht kan worden aan een bakker, winkel voor kantoorartikelen of een drogisterij. Het is van belang dat het nieuw te ontwikkelen winkelcomplex een goede aansluiting krijgt op de reeds bestaande winkelvoorziening op het Esrein zodat het zal functioneren als één samenhangend winkelgebied. De ontwikkeling van dit winkelcentrum past in de visie waarbij een wijkwinkelconcentratie duidelijk onderscheidend is qua grootte en aantal winkels.

In de Berflo Es zijn de winkels nog erg verspreid en is het gewenst om tot een buurtsteunpunt te komen. In Veldwijk-Noord is een buurtwinkelcentrum voorzien dat onder andere de winkelstrip aan het Olympiaplein vervangt. Het nieuwe centrum krijgt een omvang van maximaal 3.000 m² (bvo). Het programma dient zich bij voorkeur te vullen met één supermarkt, winkels en dienstverlening.

Toevoeging van detailhandelsmeters aan Hengelo Zuid.

Het is van belang een duidelijk onderscheid te maken in begrippen voordat 'verschillende' vierkante meters met elkaar worden vergeleken. Zo staat BVO voor bedrijfsvloeroppervlak en WVO voor winkelvloeroppervlak. Het verschil zit hem in de ruimte voor kantoren, kantines, toiletten, magazijn, ontvangst goederen, verwerking en dergelijke welke niet voor de klant toegankelijk zijn voor de directe verkoop van goederen.

Ook wordt er in de verschillende onderzoeksrapporten gebruik gemaakt van ruimte voor wvo in winkels in voedings- en genotmiddelen (VGM). De totale ruimte voor detailhandel kan groter zijn dan deze wvo in VGM aangezien hier één bepaalde branche wordt uitgelicht.

Appellant haalt de genoemde begrippen in zijn zienswijze aan en gebruikt deze op een onjuiste wijze in zijn berekening.

Opgemerkt dient te worden dat de gemeente bij haar planologische besluiten geen onderscheid kan maken tussen reguliere detailhandel en VGM. In haar planologische besluiten wordt daarom alleen gesproken over WVO en BVO. In dat kader wordt het pand, genoemd door appellant onder punt 3 van de zienswijze, ook planologisch gezien als reguliere detailhandelsbestemming.

Gelet op de berekening onder punt 19 en het belang dat appellant hecht aan de uitkomst zouden wij deze graag nuanceren. In de *detailhandelsvisie 2006-2016* (november 2006) staat de indicatie genoemd dat het huidige aanbod 4.700 m² betreft en er ruimte is voor 5.000 m² aanbod *voedings- en genotmiddelen* per wijk. Ook staat hier benoemd dat deze uitbreidingsruimte vooral ingezet zou moeten worden voor schaalvergroting van het bestaande aanbod, een gangbare trend in de huidige detailhandel. Het totale aanbod van detailhandel in geclusterde locaties in Hengelo Zuid betrof op dat moment ruim 8.000 m².

Voor Veldwijk-Noord geldt dat een buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd met een omvang van maximaal 3.000 m² bvo. Dit betreft geen toevoeging van 3000 m² detailhandel aan de wijk, aangezien er op de locatie Olympiaplein ongeveer 1300 m² bvo detailhandel is gesloopt. Per saldo een toevoeging dus van 1700 m² bvo detailhandel.

In het programma is plek voor één supermarkt, aangevuld met dagelijkse specialisten als een bakker en slager. Ook zou er plek moeten zijn voor een drogist, bloemenzaak of een zaak in huishoudelijke artikelen. Alles passend bij een buurtvoorzienend winkelcentrum.

Dit zet de conclusie van appellant onder punt 24 in een ander licht. Het klopt dat er per saldo een toevoeging aan m² detailhandel in Hengelo-Zuid zal plaatsvinden. De kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod in Hengelo Zuid in combinatie met de schaalvergroting van het bestaande aanbod maken echter dat de toevoeging niet een zodanig effect heeft dat aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.

Ad. c.

Uit de beantwoording onder Ad a en Ad b 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.