

Bijlage 2 Verslag van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2015 (deel 1)

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 een advertentie in het Hengelo's weekblad van 10 november 2015, en op de internetpagina van de gemeente Hengelo, is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2015 (deel 1) van 11 november t/m 22 december 2015 ter inzage ligt bij de afdeling Vergunningen. Daarnaast kon men de 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 gebruik gemaakt. Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's weekblad op maandag 9 november 2015 een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerp bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen maken.

De volgende personen hebben schriftelijk of digitaal een zienswijze ingediend:

1. Imming omgevingsmanagement, namens Hazemeijer Hengelo, Betsy Perklaan 11, 8121 KA, Olst;
2. Buro Fons Nijland, Bornsestraat 107, 7556 BD, Hengelo.

Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Behandeling zienswijzen

1. Imming omgevingsmanagement, namens Hazemeijer Hengelo, Betsy Perklaan 11, 8121 KA, Olst;

Zienswijze

1. Appellant geeft aan te willen benadrukken dat Hazemeijer Hengelo en de gemeente Hengelo sinds 2009 een gezamenlijk belang nastreven als het gaat om het Hazemeijer complex, namelijk een duurzaam en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling en exploitatie hiervan als locatie waar creativiteit en technologie elkaar ontmoeten. Om deze ambities en doelstellingen tot uiting te laten komen, is op voorhand flexibiliteit nodig. Niet alleen flexibiliteit met betrekking tot toegestane functies en gebruiksmogelijkheden, maar ook ten aanzien van de bebouwing waarbinnen een en ander kan plaatsvinden.
2. Appellant constateert dat het bestemmingsplan een stevige basis biedt voor de invulling van de benodigde activiteiten binnen de bestaande bebouwing. Zo blijkt uit de specifieke bestemmingsregels bijvoorbeeld dat het uitvoeren van een bepaalde activiteit niet langer gekoppeld is aan een voorgeschreven verdieping en dat detailhandel nu formeel is toegestaan als ondergeschikte functie. Appellanten gaan ervanuit dat bijvoorbeeld kleinschalige horeca-activiteiten als ondergeschikte functie eveneens zijn toegestaan. Hierbij noemt appellant het verstrekken van versnaperingen aan bezoekers van de betreffende hoofdfunctie. Appellant wil graag een bevestiging hiervan.
3. Appellant geeft aan al geruime tijd bezig zijn met concrete ontwikkelingen van nieuw vastgoed binnen het Hazemeijer complex. Met dit bouwvolume wil appellant een extra dimensie geven aan de gezamenlijke intenties, onder meer door het realiseerbaar kunnen maken van de combinatie werken en wonen. Appellant heeft een schets als bijlage van de gewenste ontwikkeling uit 2009/2010 toegevoegd. Appellant is van mening dat ten aanzien van het toevoegen van bouwvolume en de daarbij voorgestane functionele invulling, dat het voorliggend bestemmingsplan zekere kansen en concrete mogelijkheden onbenut laat. Appellant geeft aan dat zelfs wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt, het mogelijk is om planologisch te anticiperen op ingediende bouwplannen. Appellant ziet het niet meenemen van de aanvullende bouwplannen en gebruiksfuncties in deze procedure als een omissie. Appellant is dan ook van mening dat bij de verdere vaststelling van het bestemmingsplan ruimte dient te worden geboden aan het projecteren van deze concrete mogelijkheden binnen het Hazemeijer complex. Appellant geeft aan de komende periode de plannen verder uit te werken.

Antwoord gemeente

1. Voor kennisgeving aangenomen. De mening van appellant wordt gedeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om flexibel in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.
2. Hetgeen appellant hier stelt met betrekking tot detailhandel behoeft nog een kleine nuancering. Het is niet zo dat alle detailhandel formeel is toegestaan als ondergeschikte functie. Zoals uit de regels valt op te maken is uitsluitend toegestaan "productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel van voedings – en genotsmiddelen". In artikel 1 begrippen staat het begrip productie gebonden detailhandel beschreven: "*detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan het productieproces*". Deze bepaling komt overeen met hetgeen ook al in het bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken uit 2005 was toegestaan.
Voor wat betreft appellant stelt over de kleinschalige horeca-activiteiten als ondergeschikte functie wordt het volgende opgemerkt. Kleinschalige horeca- activiteiten als ondergeschikte functie zijn niet bij recht in alle gebouwen toegestaan. Het toevoegen van extra horeca, hieronder ook begrepen kleinschalige horeca-activiteiten, is in strijd met het vastgestelde horecabeleid. Mocht er een initiatief komen waarbij er aanvullend op de hoofdfunctie wordt verzocht om ondergeschikte horeca, dan zal per geval de wenselijkheid moeten worden bekeken en beoordeeld. Indien dit toch gewenst is dan kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (4 Bor).
3. De schets die door appellant is aangeleverd betreft een schets uit 2009. Het plan hield in dat er extra bouwvolume mogelijk werd gemaakt op het Hazemeijer terrein, met een invulling van verschillende functies, waaronder wonen. Deze plannen hebben echter nooit concretere vormen aangenomen. Onlangs zijn de gesprekken weer gestart om de mogelijkheden voor wonen op het Hazemeijer terrein te onderzoeken. Momenteel is nog niet duidelijk of en in welke vorm dit mogelijk zou kunnen zijn. Deze plannen zijn dan ook niet concreet genoeg om nu al rekening mee te houden in het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken.

2. Buro Fons Nijland, Bornsestraat 107, 7556 BD, Hengelo;

Zienswijze

1. Appellant wil graag dat op zijn perceel, waar hij gedeeltelijk zijn kantoor (architectenbureau), heeft gevestigd de bestemming Gemengd wordt toegekend met de mogelijkheid tot Wonen. Appellant noemt als voorbeeld de bestemming van de percelen Bornsestraat 66 en Weideweg 9.

Antwoord gemeente

1. Het perceel van appellant betreft een woning met daarbij een kantoor. Het kantoor is te groot (qua oppervlakte en personeel) om onder een bedrijf- aan-huis te vallen. In het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken uit 2005 was dit niet goed opgenomen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan vooroorlogse Wijken 2015 daarom de bestemming "Wonen" met de aanduiding "kantoor" gekregen. De bestemming "Gemengd" is een brede bestemming waarbij veel meer dan alleen kantoor mogelijk is. Het toevoegen van dergelijke functies is op het perceel van appellant niet wenselijk. De percelen die appellant als voorbeeld noemt zijn qua gebruik en uitstraling niet vergelijkbaar met het perceel van appellant. Ook is hiervoor een vergunning verleend of er is sprake van bestaande rechten. Mocht er toch concreet initiatief binnenkomen voor een andere invulling dan zal dit worden beoordeeld op de wenselijkheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Vooroverleg

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2015, deel 1 voorgelegd aan de daartoe bevoegde instanties.

Van de volgende instanties is geen reactie ontvangen. Deze instanties stemmen hierdoor in met het plan:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Vechtstromen
3. Enexis
4. Vitens
5. NS

6. Prorail
7. Natuur en milieuraad Hengelo

Van de volgende instantie is wel een reactie ontvangen:

1. Gasunie

Gasunie

Reactie

1. Aan de Slachthuisweg bevindt zich een afsluiterschema. De hierbij behorende afblaasleidingen dienen voorzien te zijn van een belemmeringenstrook van 4 meter uit het hart van de leiding. Deze is nu minder dan 4 meter. Verzocht wordt om dit aan te passen.
2. Aan de Slachthuisweg bevindt zich een gasmeet- en regelstation, net buiten het plangebied. De invloed van het station valt wel binnen het plangebied. Verzocht wordt de aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' met bijbehorende regels op te nemen.

Antwoord gemeente

1. De verbeelding is hierop aangepast. Belemmeringenstrook is opgenomen.
2. Plan is hierop aangepast. Aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' is opgenomen op verbeelding en in de regels.