

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dikkersterrein

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Dikkersterrein van 14 april t/m 25 mei 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend, één zienswijze is ingetrokken. De zienswijzen zijn ingediend door:

- 1. Indiener 1;**
- 2. Indiener 2;**
- 3. Stork Technical holding B.V., t.a.v. de heer C. Fritzsche, van Deventerlaan 121, 3528 AG Utrecht;**
- 4. Natuur- en milieuraad, t.a.v. mevr. H.P.W. Driessen, Vossenbrinkweg 80, 7491DE, Delden;**

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

- 1. Indiener 1;**

Zienswijze

- Indiener geeft aan de noodzaak van woningbouw te zien maar is van mening dat dit op verscheidene locaties in Hengelo mogelijk is, bijvoorbeeld de leegstaande panden in de binnenstad.
- Indiener geeft aan dat op de locatie van het Dikkersterrein momenteel een aantal functies zitten die belangrijk zijn voor Hengelo en zijn inwoners. Deze functies hebben een maatschappelijke, economisch, sociaal en culturele functie en zorgen voor werkgelegenheid in Hengelo. Te denken aan: Atelier 93, een prachtig en uniek stukje cultuur; De dansschool voor kinderen; Kamak voor verstandelijk beperkten met sociale, culturele en vooral ook maatschappelijke functie; Bengeltjes speeldorp voor kinderen t/m 12 jaar, ouders en grootouders. Inmiddels 23 jaar een begrip ver buiten Hengelo en zelfs in tot in Duitsland. Indiener geeft aan dat zeker tijdens vakanties komen er mensen uit heel Nederland een bezoek brengen aan bengeltjes dorp. Naast toerisme is deze binnenspeeltuin een absolute noodzaak voor kinderen omdat het veilig, droog, gezond en sociaal is en bovenal laagdrempelig en voor iedere beurs beschikbaar. Ouderen die minder goed te been zijn kunnen hier toch een dagje uit met hun kleinkinderen zonder achter de kinderen aan te hoeven rennen. Vanwege de centrale ligging ten opzichte van de snelweg en het station is Bengeltjes goed bereikbaar voor gemeentes in de buurt. Indiener is van mening dat sommige bedrijven makkelijk een andere locatie kunnen vinden maar voor een binnenspeeltuin die afhankelijk is van grootte, hoogte en parkeerplaatsen zal dit niet mogelijk zijn.
Bij doorzetten van dit bestemmingsplan op deze locatie zal volgens indiener na 23 jaar een einde komen aan Bengeltjes speeldorp in Hengelo. Dit zal een groot verlies zijn voor vele kinderen, ouders en grootouders in Hengelo en daarbuiten. Indiener vraagt dan ook om af te zien van dit bestemmingsplan.

Reactie

- Er wordt ook op meerdere locaties ontwikkeld voor woningbouw. Hart van Zuid is naast het centrum één van de prioritaire gebieden voor het realiseren van woningbouw.
- Het beëindigen van de huurovereenkomst is een afspraak tussen de verhuurder en huurder. De gemeente speelt hier geen rol in. Inmiddels is de huurovereenkomst al beëindigd. Het al dan niet vaststellen van dit bestemmingsplan zal hier niets aan veranderen.

2. Indiener 2;

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat als toekomstig eigenaren van het Rijksmonument De Wilhelminaschool zij een zienswijze indienen.
2. In het ontwerp bestemmingsplan Dikkersterrein wordt een parkeergarage gerealiseerd voor meer dan 280 auto's indien de nieuwe parkeernorm 1 aangenomen wordt. Wanneer de oude norm 1,4(5) blijft gelden dan moet er nog meer parkeergelegenheid worden gerealiseerd.
3. Indiener geeft aan dat de inrit voor deze parkeergarages is gesitueerd tussen de Wilhelminaschool en het oude Dikkers hoofdgebouw uitkomend op het autoluwe gedeelte van de Industriestraat. Indiener is verbaasd dat er naast een Rijksmonument met een maatschappelijke bestemming, waaronder zorg, een parkeergarage-in/uitrit voorzien wordt met minimaal 1.500 transportbewegingen per etmaal. Daarnaast brengt dit volgens indiener de nodige geluidsoverlast met zich mee. Indiener stelt dat de gemeente zich kan voorstellen dat deze plannen de ontwikkeling van De Wilhelminaschool ernstig belemmeren.
4. Indiener geeft aan dat ze van mening zijn dat er een aantal oplossingsmogelijkheden zijn die alle partijen recht doen en die wil indiener graag bespreken.
Indiener geeft aan blij te zijn dat na een lange periode van onduidelijkheid het EMGA/Dikkersterrein in ontwikkeling gaat.

Reactie

1. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen
2. Het klopt inderdaad dat het bestemmingsplan Dikkersterrein gebruik maakt van het concept 'parkeernormennota 2021 Binnenstad – Hart van Zuid'. Deze nota heeft van 17 maart tot en met 23 mei ter inzage gelegen voor zienswijzen. De parkeernormennota is nieuw beleid. Naar verwachting wordt de parkeernormennota op 29 september door gemeenteraad vastgesteld. Indien het nieuwe beleid niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad zal er opnieuw moeten worden gekeken wat dit betekent voor de parkeeroplossing van het Dikkersterrein en het bestemmingsplan Dikkers.
3. Het pand Industriestraat 9 ondervindt op basis van de beschikbare rekenmodellen een geluidbelasting van 59 à 60 dB (Lden excl. aftrek Wgh). Dit wordt veroorzaakt door 3430 passerende motorvoertuigen per etmaal over de Industriestraat waarbij de afstand van het pand tot het midden van de weg ca. 9 m bedraagt. De bestrating daar is elementverharding in keperverband (klinkers).
De afstand tussen het midden van de weg die de Industriestraat verbindt met de parkeergarage en de zijgevel van Industriestraat 9 zal in alle gevallen minimaal 3 m bedragen. Het aantal voertuigen op die ontsluitingsweg bedraagt ca. 1500 per etmaal. De geringere afstand in combinatie met het geringere aantal voertuigen zorgt voor een maximaal ca. 1 dB hogere geluidbelasting dan op de voorgevel van het pand aan de Industriestraat. Dit is een akoestisch verwaarloosbaar verschil. Voor de ontsluitingsweg is hierbij ook uitgegaan van een verharding met keperverband (klinkers).
4. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het staat indiener vrij om een afspraak te plannen om in gesprek te gaan met de gemeente.

3. Stork Technical holding B.V., t.a.v. de heer C. Fritzsche, van Deventerlaan 121, 3528 AG Utrecht;

Zienswijze

1. Indiener wil graag nogmaals het belang van Stork benadrukken – KMS binnen het herontwikkelingsgebied Hart van zuid als eigenaar van een grote en evenzeer kenmerkende historische locatie binnen dit gebied, die ook direct grenst aan het Dikkersterrein.
2. Indiener geeft aan dat zij in hun zienswijze tegen de ontwikkelkaart Hart van Zuid hebben aangegeven dat zij van mening zijn dat de positie en betekenis van de huidige Stork KMS locatie binnen het gebied door de gemeente Hengelo nog steeds teveel onderbelicht blijft en dat de Stork KMS locatie geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van de verdere planvorming in het gebied, daar waar dit eigenlijk een integraal onderdeel daarvan zou moeten zijn.
3. Tevens is Stork spijtig genoeg ook niet tot nauwelijks betrokken bij de Markt tafel Hart van Zuid (samen met andere grondeigenaren/marktpartijen actief binnen het gebied) en daaruit

voortvloeiende en eind 2019 door genoemde partijen getekende "handeling perspectief" voor herontwikkeling van delen van het gebied naar woningbouw, waaronder het Dikkersterrein. Indiener geeft aan dat in al deze planvorming de Stork KMS locatie door de gemeente Hengelo altijd aangeduid is als bedrijfs-/industrie locatie. Echter in het licht van het nu definitieve vertrek van VDL- Energy (per eind december 2021) en de huidige (markt)beperkingen om hiervoor een vervangende bedrijfs-/industrie invulling van een dergelijke omvang te realiseren, is volgens indiener juist nu een meer integrale benadering en bestemmingsplanvisie op het gehele gebied Hart van Zuid (inclusief huidige Stork KMS locatie) veel meer op zijn plaats. Dit in plaats van een bestemmingsplan herziening voor slechts een deelgebied als het Dikkersterrein. Een dergelijke gefragmenteerde benadering doet volgens indiener geen recht aan de unieke kans om dit gebied juist meer vernieuwend en integraal te ontwikkelen voor een meer duurzame toekomst van dit deelgebied.

4. Indiener is van mening dat Stork KMS juist een meer strategisch onderdeel in het gebied kan en misschien wel moeten vormen, waarbij een alternatieve, gedifferentieerde invulling van de locatie (anders dan alleen de huidige bestemming 'Industrie') juist versterkend kan werken op zowel de (woningbouw) ambities van de Gemeente Hengelo alsook naar andere initiatieven in het gebied, zoals bijvoorbeeld voorzien voor het Dikkersterrein. Daarnaast, mede gezien de ruimtelijke positionering van het huidige Dikkersterrein (direct grenzend aan de Stork KMS locatie en begrensd door dezelfde wegen – infrastructuur) alsook de vergelijkbare kenmerkende historische uitstraling van beide locaties, zou een integrale, vergelijkbare en ook afgestemde bestemmingsplanvisie de herontwikkelings- potentie van beide locaties sterk kunnen verbeteren.
5. Indiener geeft aan dat mocht de gemeente Hengelo toch blijven vasthouden aan de huidige bestemmingsrandvoorwaarden voor de Stork – KMS locatie, dan zullen de nu geplande woningbouwontwikkelingen op het Dikkersterrein een belangrijke negatieve impact hebben op de mogelijkheden om een hernieuwde bedrijfsmatige invulling te kunnen geven aan de locatie van indiener en daarmee dus ook op Stork KMS als eigenaar. Deze mogelijkheden worden namelijk reeds beperkt door de geplande verlaging van de toegestane industrieklasse en geluidscontouren. Daarnaast, zoals ook vermeld in de eerdere zienswijze van indiener, zijn de belangrijkste aandachtspunten:

de aanwezigheid van Woningbouw zo dicht bij een (bestaand) bedrijven/industriecomplex beperkt zowel de interesse van (nieuwe) marktpartijen en/of het effectief gebruik van direct aanpalende gebouwen cq. Terreinen danwel de mogelijkheden voor (toekomstige) aanpassingen aan de bestaande terrein – indeling.

- Overlast en schade veroorzaakt door de geplande bouwactiviteiten nabij onze locatie, zoals bijvoorbeeld de aanleg van de parkeervoorziening direct grenzend aan onze locatie.
 - Aanwezige (historische) bodemverontreiniging op het Dikkersterrein. Indiener geeft aan begrepen te hebben dat het Dikkersterrein gesaneerd zal worden. Indiener geeft aan dat momenteel de verontreiniging een stabiel karakter heeft, maar dat in geval van (nieuwe) roering in de grond deze situatie zou kunnen wijzigen en door de noordelijke richting van de grondwaterstroming mogelijk Stork KMS schade kunnen berokkenen. Hiermee kunnen ook de huidige afspraken rondom de monitorings – systematiek tussen Stork KMS en de gemeente Hengelo worden geraakt.
6. Indiener geeft aan graag een reactie op bovenstaande te ontvangen en blijven daarnaast bereid om constructief met de gemeente in gesprek te blijven over de verdere ruimtelijke ontwikkeling en uitwerking van het gehele gebied Hart van Zuid en meer specifiek de positie en toekomstmogelijkheden van onze Stork-KMS locatie.

Reactie

1. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De basis van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is mede gevormd door de aanwezigheid van de fabrieksgebouwen, en dus ook de functie daarvan, van Stork-KMS.
2. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het Dikkersterrein mogelijk, voor de visie op het gehele gebied Hart van Zuid en de visie van de percelen van Stork KMS hierin is de ontwikkelkaart opgenomen. Voor de reactie hierop wordt ook verwezen naar de beantwoording in de Nota zienswijzen ontwikkelkaart Hart van Zuid.
3. Het Masterplan is en blijft de basis voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. De ontwikkelkaart is een actualisatie van het ruimtelijk kader uit het masterplan, deze is op 7 juli 2021 door de raad vastgesteld. Het geeft een ruimtelijke visie op het hele gebied. Een kader voor heel Hart van Zuid waarvan het Dikkersterrein onderdeel uitmaakt. Het Stork terrein is in de ontwikkelkaart als bestaand opgenomen, het perspectief voor de komende tien jaar is dat

het terrein een werkfunctie behoudt: Binnen het plan Hart van Zuid zijn/ worden de bedrijfsactiviteiten van diverse bedrijven gedeeltelijk gehandhaafd in het zogenoemde 'kerngebied'. In dit kerngebied oefent nu VDL haar bedrijfsactiviteiten uit. Deze locatie biedt – na vertrek van VDL naar XL Businesspark- ook naar de toekomst toe potentie voor de versterking van de economische structuur van de top technologische regio. En kan daarmee een kansrijke aanvulling zijn op de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid in zijn geheel voor nieuwe en inspirerende initiatieven op het gebied van bedrijvigheid. Hiermee klinkt het industriële verleden ook in functionele zin door in de toekomst.

Binnen Hart van Zuid spelen meerdere ontwikkelingen van verschillende eigenaren. Deze verschillende ontwikkelingen zullen waar nodig een ruimtelijke procedure doorlopen, uiteraard zullen ze moeten aansluiten bij de kaders zoals gesteld in de ontwikkelkaart van Hart van Zuid.

Daarnaast heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om de grenzen van een bestemmingsplan vast te stellen. De medewerking aan het bestemmingsplan Dikkersterrein sluit aan op de ontwikkelkaart en maakt niet dat een integrale visie op Hart van Zuid ontbreekt. Dit zegt niet over het ontbreken van een integrale visie op het gebied Hart van Zuid. Dit is ook aangegeven in de beantwoording van de nota zienswijzen ontwikkelkaart Hart van Zuid zoals is aangegeven.

4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 3 en de beantwoording van de zienswijze op de ontwikkelkaart Hart van Zuid.
5. Een hernieuwde bedrijfsmatige invulling is nog steeds mogelijk. Bij het plan Dikkers is o.a. rekening gehouden met de huidige vergunde (akoestische) situatie en de milieuzonering. Dit doet recht aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan Hart van Zuid biedt en aan de zittende bedrijven.

Echter weet indiener al heel lang dat de mogelijkheden van nieuwe zware bedrijven bestemmingsplanmatig reeds is ingeperkt. Indiener weet ook dat de gemeente Hengelo bezig is met een onderzoek om de huidige geluidzone op te heffen. Dit is mogelijk omdat de laatste grote lawaaimaker eind van dit jaar gaat vertrekken. Hierop is in het bestemmingsplan Hart van Zuid uit 2008 al ingespeeld, in dit bestemmingsplan is voor de locatie van indiener een zogenaamde uitsterfconstructie opgenomen. Daarnaast wordt tevens gewerkt aan een actualisatie van het bestemmingsplan Hart van Zuid. Al heel lang is duidelijk dat het uitgangspunt is om Hart van Zuid om te vormen tot een nieuw en levendig stadsdeel, met functies als wonen, werken, leren, ontmoeten en recreëren. Het plan Dikkers is daarvan een goed voorbeeld.

Indien er werkzaamheden in of op de bodem plaatsvinden op het Dikkersterrein, dan blijft de initiatiefnemer van deze werkzaamheden hiervoor verantwoordelijk. Als door deze roering in de grond onverhoopt schade wordt berokkend jegens Stork dan is dit een private kwestie tussen de initiatiefnemer en Stork KMS. De verwachte saneringsactiviteiten zullen met name plaatsvinden in de onverzadigde zone (boven grondwatervluchtniveau) met lokaal een ontgraving tot circa 3 m-mv. De verwachting is derhalve dat de invloed van de werkzaamheden op een eventuele verspreiding en de door Indiener verwachte schade nihil zal zijn.

Voor eventuele planschade staat het indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen op basis van artikel 6.10 Wro.

6. Zoals ook al aan indiener in de reactie op de zienswijze tegen de ontwikkelingskaart Hart van Zuid is aangegeven staat het indiener vrij om contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak.

4. Natuur- en milieuraad, t.a.v. mevr. H.P.W. Driessen, Vossenbrinkweg 80, 7491DE, Delden;

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan van 19000m² met 300 te bouwen woningen is maar ruimte is voor 350m² groen, dit is volgens indiener wel erg weinig.
2. De geluidsbelasting op de gevels is hoog.
3. De parkeerdruk in de omgeving zal hoog zijn, er wordt verwezen naar parkeergarages maar de praktijk zal zijn dat de omgeving zwaarder wordt belast.
4. Het is de vraag of de beek langs de laan al het regenwater uit de gehele wijk op tijd kan afvoeren, ondanks dat er op het Dikkersterrein voldoende berging moet worden aangelegd.
5. Het betreft een initiatief van een projectontwikkelaar die de haalbaarheid van het plan heeft berekend, maar is er wel rekening gehouden met de vele appartementen die voor deze doelgroepen in ontwikkeling zijn.

6. Indiener zou graag zien dat de bebouwing volgens de uitgangspunten van Natuurinclusief Bouwen plaatsvindt.

Reactie

1. Het bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk waarbij aandacht is voor groen in het plangebied. Daarnaast zal er ten opzichte van de huidige invulling meer plaats komen voor groen.
2. Wat indiener stelt is juist. Om deze reden zullen er verschillende akoestische maatregelen worden getroffen om een ervoor te zorgen dat het binnenniveau voldoende is. Dit staat uitgebreid beschreven in paragraaf 4.4.3 van de toelichting bestemmingsplan Dikkersterrein.
3. Het bestemmingsplan Dikkersterrein heeft rekening gehouden met het nieuwe beleid 'parkeernormennota 2021 Binnenstad - Hart van Zuid'. De nieuwe parkeernormen leiden niet tot (meer) parkeeroverlast in de omgeving. De nieuwe parkeernorm sluit aan bij de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners. Dit zijn mensen die bewust in dit gebied komen wonen wegens de nabijheid van stedelijke voorzieningen en goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Onderdeel van deze parkeernormennota is het invoeren van parkeerregulering in Hart van Zuid en de omgeving van Hart van Zuid. Bewoners van het Dikkersterrein moeten de parkeerplaatsen huren of kopen. Als men hier niet voor wil betalen, bestaat de kans dat wordt uitgeweken naar gratis gebied als geen parkeerregulering wordt ingevoerd. Ook als de bewoner in bezit is van een eigen parkeerplaats is het verleidelijk en gemakkelijk om voor kort parkeren de auto op straat te parkeren, als er gratis parkeren is.

Er wordt ook een schil van circa 300 meter om het gebied heen meegenomen als gereguleerd gebied (nog niet vastgesteld). Dankzij deze schil wordt de loopafstand te groot en is men niet bereid om de auto in gratis gebied te parkeren. Hierdoor zal er ook geen sprake zijn van parkeeroverlast in gebieden aan de rand van het nieuwe parkeerregime. Bezoekers van het gebied kunnen gebruik maken van de nieuw openbare straatparkeerplaatsen (circa 40 stuks) of gebruik maken van de WTC parkeergarage van Q-park. Er zijn door de ontwikkelaar intentieafspraken gemaakt over de beschikbaarheid en toegankelijk van deze plekken. Er is inzicht in de capaciteit en is er in overleg met Q-Park een reserveringssysteem voor parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage WTC. De intentie is om tegen een interessant dagtarief de bezoekers (goedkoper dan straatparkeren) te parkeren in de garage. Jaarlijks wordt een parkeerdrukmeting uitgevoerd om de parkeersituatie in de ontwikkelgebieden en de omgeving te monitoren. Daarnaast wordt het feitelijke autobezit van de nieuwe bewoners gemonitord. Hierdoor wordt de parkeerdruk bewaakt en kan actie worden ondernomen en bijgestuurd indien nodig. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2 punt 2.
3. Hoe wordt omgegaan met de waterhuishouding is beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is ook afgestemd met het waterschap Vechtstromen. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt zal ter plaatse worden geborgen en vervolgens (vertraagd) worden afgevoerd naar de Balktsbeek. Voor de hemelwaterberging is uitgegaan van 30 mm zoals voorgeschreven door de gemeente en het waterschap. De maximale hoeveelheid te lozen water op oppervlaktewater bedraagt 2,4 l/s/ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 55 mm.
4. De vraag naar de doelgroep 'urban creator' staat beschreven in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft hier weldegelijk rekening mee gehouden en onderzoek naar gedaan.
5. De opmerking wordt meegegeven aan de ontwikkelaar maar het is geen vereiste.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijzen geven geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan