

RAADSBSLUIT**B01**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3649157	Elferdink, Sanne	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3649157 - Bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq en beeldkwaliteitsplan Hart van Zuid, Primoteq			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq', dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen - bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq', dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. Voor het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq af te wijken van de Parkeernota 2008-2012 en de parkeernormen uit de Nota Hart van Zuid/ binnenstad van toepassing te verklaren;
4. Het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq (met identificatienummer: NL.IMR0.0164.BP0171-0301, getekend op de ondergrond o_NL.IMR0.0164.BP0171.dgn) gewijzigd vast te stellen;
5. Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq;
7. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq;
8. Het beeldkwaliteitsplan Hart van Zuid, Primoteq vast te stellen;
9. De welstandsnota te wijzigen door in paragraaf 3.9 het beeldkwaliteitsplan Hart van Zuid, Primoteq op te nemen in de lijst van vastgestelde plannen en de kaarten hierop aan te passen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast. De ontwerpen hiervan hebben zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de drie binnengekomen zienswijzen heeft de initiatiefnemer de plannen aangepast. Op het terrein waar voorheen het fysisch laboratorium van Stork en later Stork Primoteq waren gevestigd (Berfloweg 9) worden in totaal maximaal 52 appartementen gerealiseerd. Dit zijn er vijf minder dan in het ontwerpplan. Hierdoor zijn er onder andere minder parkeerplaatsen nodig en is er meer ruimte voor water en groen. Ook zijn er aanpassingen gedaan in de bebouwingshoogte. De bestaande, voormalige productiehal wordt gesloopt. Hier komen twee nieuwe appartementencomplexen voor terug die aan elkaar zijn gekoppeld met loopbruggen. Daarnaast wordt het voormalig kantoor van het fysisch laboratorium getransformeerd naar appartementen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**5 MAART 2025**

De griffier

De voorzitter

Bijlage 2 Staat van wijzigingen

-

Bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

VERBEELDING

REGELS

-

TOELICHTING

- In de tekst was onterecht aangegeven dat de Berfloweg een 30km/h weg is, het is momenteel nog een 50km/h weg, dit is in de tekst aangepast.
- In de tekst was aangegeven dat de Berfloweg een doodlopende weg is. Echter is er ook een ontsluitingsmogelijkheid van de Berfloweg via de Molenkampweg naar de Langelermaatweg, dit is in de tekst aangepast.
- In de tekst was aangegeven dat het plan grenst aan de Parallelweg/wijkkring. Het grenst niet fysiek aan de Parallelweg, slechts globaal, dit is aangepast.
- In de tekst, onder 1.2 Begrenzing plangebied is opgenomen dat het plangebied wordt ontsloten via de Berfloweg.

Ambtshalve wijzigingen:

A. REGELS

- Artikel 1.1, de plan IDN hernummerd.
- Artikel 8.1 Parkeren, laden en lossen aangepast. Deze regeling nog uit ging van de oude Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012 in plaats van de in de toekomst van toepassing zijnde parkeernormennota 2021 Binnenstad – Hart van Zuid, dit is aangepast.

B. VERBEELDING

- De plan IDN gewijzigd in NL.IMRO.0164.BP0171-0301.
- De bebouwing aan de zijde Berfloweg zijn meer naar binnen, in noordelijke richting verplaatst. Het bouwvlak is hierop aangepast.
- Van 1 gebouw is één bouwlaag af. Hiervoor is het bouwvlak aan de Berfloweg zijde gesplitst. In de maatvoering is de bouwhoogte voor één van de vlakken gewijzigd van 17 meter naar 14 meter.

C. TOELICHTING

- Het aantal woningen is aangepast van 57 appartementen naar 52 appartementen. Hierdoor is ook het aantal parkeerplaatsen dat nodig is gewijzigd van 58 parkeerplaatsen naar 53 parkeerplaatsen. Deze wijziging is op verschillende plekken in de tekst aangepast.
- In de tekst was aangegeven dat het plan grenst aan de Parallelweg/wijkkring. Het grenst niet fysiek aan de Parallelweg, dit is aangepast;
- Paragraaf 3.1 is aangepast naar aanleiding van de aanpassingen van de initiatiefnemer in het plan. Van 1 van de gebouwen is één bouwlaag af, van 3-5-5 bouwlagen naar 3-4-5 bouwlagen en is dit deel vijf meter naar binnen gepositioneerd. Ook is er een stuk tekst toegevoegd over schaduwwerking en de uitgevoerde bezonningstudie.
- Paragraaf 3.2 is aangepast omdat deze toelichting nog uit ging van de oude Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012 in plaats van parkeernormennota 2021 Binnenstad – Hart van Zuid.
- Paragraaf 4.3.10 aangepast, omdat deze toelichting nog uit ging van de oude Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012 in plaats van parkeernormennota 2021 Binnenstad – Hart van Zuid.

- Paragraaf 4.3.14 toegevoegd, voor de toetsing aan het Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid.
- Paragraaf 6.5.1 is aangepast.
- Paragraaf 6.5.2 is aangepast.

D. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage milieuaspecten studie is vervangen.
- Bijlage "Parkeeronderbouwing Berfloweg" toegevoegd.
- Bijlage bezonningsstudie toegevoegd.
- Bijlage Bouw- en cultuurhistorisch verkennend onderzoek toegevoegd.

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en het Gemeenteblad heeft het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq van 25 oktober 2023 t/m 5 december 2023 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. **Namens bewoners Berfloweg (overzijde Primoteq), 7553 JS Hengelo**
2. **Stichting Bewonerscommissie Langelermaatweg en omgeving, 7553 KA Hengelo (INGETROKKEN)**
3. **ProRail, postbus 2038, 3500 GA Utrecht**

De initiatiefnemer van het plan, TRB vastgoed, is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in overleg getreden met de indieners van zienswijzen 1 en 2. Op basis van de gesprekken heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast en van een van de gebouwen een woonlaag verwijderd. Omdat er nu vijf appartementen minder in het plan zitten, zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig en kunnen de gebouwen wat van de weg gedraaid worden. Hierdoor is er meer ruimte voor groen en is er minder zicht op het gebouw. Op basis van het gewijzigde plan hebben een aantal belanghebbenden hun steun aan zienswijze 1 ingetrokken.

Met de indieners van zienswijze 2 zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Hierna is zienswijze 2 door de indiener ingetrokken.

Met een vakdeskundige van ProRail (indiener van zienswijze 3) zijn de punten uit de zienswijze besproken. Deze medewerker heeft aangegeven dat de uitleg van de gemeente helder is. De milieuaspectenstudie en het advies van de brandweer zijn beoordeeld en een en ander is daarmee voldoende beantwoord.

II BEHANDELING ZIENSWIJZEN

1. **Namens bewoners Berfloweg (overzijde Primoteq), 7553 JS Hengelo**
 - a. Stelt dat een verhoging van de bouwhoogte van 10 naar 17 meter voor de direct omwonenden vergaande consequenties heeft en geeft aan dat daarom het uitgangspunt voor de direct omwonenden een maximale bouwhoogte van 10 meter is.
 - b. Stelt dat sprake is van het inleveren van privacy, doordat vanuit de woontorens direct zicht is in woning en tuinen en vindt dit zeer onwenselijk.
 - c. Stelt dat de torens dicht aan de straat geplaatst worden waardoor de woningen (en zonnepanelen) van direct omwonenden minder licht ontvangen.
 - d. Stelt qua wooncomfort dat het met bovenstaande punten een onbehaaglijk en opgesloten gevoel geeft.
 - e. Stelt dat geen rekening is gehouden met het parkeren van bezoekers van Berfloweg 9 en dat dit onherroepelijk zal leiden tot een tekort en problemen met eigen parkeren en bezoekers.
 - f. Geeft aan dat de Berfloweg wordt geschetst als een verkeersluwe straat met een 30 km zone, maar stelt dat dit incorrect is, omdat er geen 30 km zone is ingesteld. Stelt ook dat de Berfloweg slechts de laatste 140 meter doodlopend is en aansluit op de BerflobEEKweg en de Molenkampweg en via de Langelermaatweg op de Laan Hart van Zuid (sluiproute).
 - g. Geeft aan dat 57 appartementen x 1,5, mogelijk 80+ extra inwoners op een klein stuk zijn. Stelt dat dit, doordat het gaat om een 'deels jonge doelgroep die op zoek is naar een betaalbare woning in een stedelijke omgeving op zoek naar reuring en voorzieningen nabij', onherroepelijk zal leiden tot ongewenste geluidstoename/overlast.
 - h. Voorziet met de voorgenomen ontwikkeling een zeer sterke toename aan verkeersbewegingen, waardoor de verkeersveiligheid nog meer in het geding zal komen.
 - i. Geeft aan dat de Berfloweg en omgeving een authentiek stuk Hengelo is en is van mening dat het gepresenteerde plan afbreuk doet aan het straatbeeld;
 - j. Geeft aan dat de buurtbewoners niet tegen ontwikkeling van het Primoteq terrein zijn, maar het bouwwerk en beschreven doelgroep niet passend vinden op deze locatie.

Reactie

- a. Het plan Primoteg maakt onderdeel uit van een van de grootste binnenstedelijke verstedelijksopgaven van het land. Met de ontwikkeling van Hart van Zuid willen we vooral jonge mensen aantrekken die graag in een dynamische omgeving wonen en op zoek zijn naar een betaalbaar huis. Een nieuw eigenzinnig stadsdeel met stedelijk elan en op basis van een rijk industrieel verleden. De gemeente Hengelo heeft de ambitie uitgesproken te groeien. Hart van Zuid zal circa 1.500 tot 2000 woningen aan de stad toevoegen. Het plan Primoteg is een van de locaties die voor de genoemde doelgroep is aangemerkt en waar 52 woningen geprojecteerd zijn. De nog aanwezige kenmerken van het industriële verleden zijn het laboratorium en de productiehal, welke gedeeltelijk zijn aangewezen als karakteristiek bouwwerk. In de omgevingsvisie Hart van Hengelo is gesteld dat in 2040 het rijke erfgoed zichtbaar, beleefbaar en geïntegreerd is in de ontwikkeling van het Hart van Hengelo.
- Het erfgoed is de identiteitsdrager van gebieden en zoveel mogelijk gekoppeld aan ontmoeting en gebruik, waarbij wordt uitgegaan van behoud door ontwikkeling. Dit houdt in dat behoud de voorkeur heeft en dat er enkel gesloopt mag worden bij een plan welke volledige goedkeuring krijgt. In het plan is gekozen voor behoud van het laboratorium en voor bouw van een naastgelegen volume met een verwijzing naar de productiehal. Het laboratorium krijgt een extra (ontwikkel)laag en het nieuwe volume zal iets verder van het laboratorium gedraaid worden om de woonfunctie en bijbehorende kwaliteit mogelijk te maken. De bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde Berfloweg in het plan, is op het hoogste punt (de nok) maximaal 17 meter en aan de zijde van de Egbertstraat is dit 14 meter. In de huidige variant betreft dit een deel van vijf en een deel van vier bouwlagen voor het totale bouwvolume. Het derde gebouw is wel beperkt tot een maximum bouwhoogte van 10 meter in het plan.
- Kenmerkend voor Hart van Zuid is de confrontatie van bestaande bebouwing met een kleine korrelgrootte pal naast de grote korrel, schaal en maat van de industriële bebouwing. Het plangebied is als dynamisch woon-/werkmilieu aangemerkt in de omgevingsvisie Hart van Hengelo. Het dynamische woon-/werkmilieu is het gebied voor bewoners die flexibel zijn ingesteld en houden van de dynamiek van de stad. Ook valt de locatie binnen het invloedsgebied van de Spoorzone Hengelo Enschede (2One) waarin beide stedelijke gebieden willen samensmelten tot een levendig stadsdistrict. Stedelijke gebieden kennen een hogere massa en dichtheid.
- Het karakter van het gebied bestaat uit oude veelal grote industriële complexen direct naast historische meer dorpse bebouwing. In de inventarisatie 'Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid' wordt dit contrast in schaal/ korrelgrootte als kenmerkend voor Hengelo en specifiek in Hart van Zuid genoemd. Dit schaalcontrast is ook terug te zien aan het Esrein met de Buigerij aan de Stelplaats en bij het ROC met de woonbebouwing aan de Willem de Clercqstraat. De bijbehorende afstanden tussen de bebouwing is daarmee niet vreemd, maar eerder gebiedseigen. In de ontwikkelkaart Hart van Zuid (2021) is gesteld dat de bouwhoogte en korrelgrootte binnen Hart van Zuid groter wordt naar het centrum toe. Het samenspel van bouwvolumes met hoogteaccenten op strategische plekken binnen het stedelijk weefsel geven het stadsdeel een leesbare structuur. Het hoogteaccent in het plan heeft een wisselwerking met de bouwvolumes rondom de groene parkachtige omgeving van het Wapen van Hengelo (het Verenigingsgebouw). De woningbouwopgave voor de doelgroep, de verstedelijking en de ambitie maakt dat een bouwhoogte van 4 of 5 lagen dan ook passend is in de stedenbouwkundige context waarin Hart van Zuid zich ontwikkelt de komende jaren.
- Naar aanleiding van de gesprekken die gevoerd zijn met de indieners van de zienswijze is er bij 1 van de gebouwen één bouwlaag afgehaald. Van 3-5-5 bouwlagen naar 3-4-5 bouwlagen. De hoogte van het verlaagde gebouw is nu 12 meter. Hiermee zijn de door de indiener van de zienswijze gevreesde effecten verminderd. Bovendien hebben twee adressen namens wie de vertegenwoordiger de zienswijze heeft ingediend, de zienswijze ingetrokken.
- b. De locatie van het nieuwe gebouw is zo gekozen om het binnengebied toegankelijk te maken en licht en lucht toe te laten tussen het oude laboratorium en het nieuwe volume. Daarnaast ligt een belangrijk argument om de plaatsing en richting van het gebouw van de weg te houden in de ondergrondse loop van de Berflobeek.
- Ten opzichte van het ontwerpplan is de afstand van de appartementen tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Berfloweg verruimd van 20 tot 25 meter op het maaiveld. Hiermee wordt er meer recht gedaan aan de privacy. Dit naar aanleiding van de gesprekken die gevoerd zijn over ingediende zienswijzen.
- De ruimte tussen het bouwblok en de Berfloweg krijgt een groene inrichting met daar waar mogelijk wat grotere bomen welke het zicht op de bestaande woningen zo min mogelijk maakt en de privacy zoveel mogelijk beschermt. Ook is in overleg met de bewoners een aantal balkons verplaatst waardoor het risico op inkijk wordt verminderd. Stedelijk wonen houdt echter wel in dat er mogelijk minder privacy kan ontstaan door herontwikkeling van voormalige bedrijfspanden aan de rand van Hart van Zuid.

- c. Qua zonnepanelen dient opgemerkt te worden dat het plan ten noorden van de Berfloweg ligt. De woningen van de betreffende direct omwonenden liggen ten zuiden van de Berfloweg. Op de meest actuele luchtfoto (2023) zijn enkel op het dak van de woning en op het dak van de aanbouw behorende bij Berfloweg 64, zonnepanelen aanwezig. Deze panelen zijn op het dak van de woning richting het oosten gesitueerd en op het dak van de aanbouw richting het zuiden/zuidwesten. Gezien het feit dat de woning op nummer 64 nog tussen de zonnepanelen op de aanbouw en het plangebied aanwezig is en het plangebied daar ook nog eens ten noorden van ligt, zorgt het plan niet voor minder licht op de zonnepanelen van de direct omwonenden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bezonningstudie opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan, hieruit is te zien dat de schaduwwerking nergens kritiek is. Bovendien is ten opzichte van het ontwerpplan waar deze studie ook over is uitgevoerd, van 1 van de gebouwen één bouwlaag afgehaald van vijf naar vier bouwlagen, en is de bebouwing aan de zijde Berfloweg vijf meter verder van de weg af komen te liggen.
- d. Dit is een begrijpelijk gevoel bij een plan waarbij iets verandert aan de bestaande woonsituatie. Van de onderzochte mogelijke ruimtelijke opties is deze optie in het ontwerpplan als meest geschikte variant naar voren gekomen. De rechtstreekse inijk is zo min mogelijk, door het blok wat te draaien kan de invulling van de ruimte zo groen mogelijk worden ingericht. Bovendien is naar aanleiding van de gesprekken die gevoerd zijn met de indieners van de zienswijze het plan door de initiatiefnemer aangepast. Van 1 van de gebouwen is één bouwlaag af, van 3-5-5 bouwlagen naar 3-4-5 bouwlagen. Ook is dit deel vijf meter naar binnen gepositioneerd, waardoor de afstand tot de woningen aan de Berfloweg vijf meter groter is geworden. Hierdoor is meer ruimte ontstaan, waardoor er tegemoet is gekomen aan het onbehaaglijk en opgesloten gevoel waar de indiener van de zienswijzer voor vreest.
- e. Uitgangspunt voor het bewoners- en bezoekersparkeren is dat dit op eigen terrein plaatsvindt. De parkeernormen voor de gemeente Hengelo zijn opgenomen in de Nota Autoparkeren 2008-2023. In 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nota parkeernormen Binnenstad en hart van Zuid, als actualisatie van de nota Autoparkeren 2008-2012. De voorliggende ontwikkeling is vergelijkbaar met plannen voor herstructurering zoals in Hart van Zuid en is opgenomen in het Programma Hart van Zuid 2022-2026. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde van een uitstekend aanbod (H)OV omdat het binnen een straat van circa 600 meter (op loopafstand) van het centraal station Hengelo ligt. Ook bevindt de ontwikkellocatie zich in de nabijheid van de fietssnelweg F35 en worden de woningen uitgerust met goed bereikbare faciliteiten voor de fiets. Door aanwezigheidspercentages toe te passen kan het parkeerterrein dubbel gebruikt worden. Verder wordt in de omgeving een vorm van parkeerregulering ingevoerd. De nieuwe bewoners van Berfloweg 9 komen dan niet in aanmerking voor een eigen vergunning of een bezoekersvergunning. De parkeerdruk op de omgeving wordt zo gereguleerd.
- f. De stelling dat de Berfloweg via de Langelermaatweg aantakt op de Laan Hart van Zuid is juist. Ook klopt de stelling van indiener dat de Berfloweg een 50km/h straat is. Echter, de intentie is deze op termijn aan te duiden en in te richten als 30km/zone. De tekst in de toelichting zal worden aangepast.
- g. Eventuele geluidsoverlast van (toekomstige) bewoners is geen toetsbaar onderdeel in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast ziet het geluidbeleid in beginsel niet op geluidhinder door burgers onderling in de woonomgeving. Burgers zijn zelf verantwoordelijk om dat, zo mogelijk in goed overleg, onderling te regelen. Hierbij is wel van belang dat voldoende geluidwering tussen aanpandige woningen en appartementen wordt gerealiseerd. Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de geluidwering tussen aanpandige woningen of appartementen. Hengelo ziet, in beginsel, deze eisen in het Bouwbesluit als minimumeisen voor een acceptabel woon- en leefklimaat in nieuwe situaties, ook als het Bouwbesluit voor deze nieuwe situaties geen eisen stelt. Als voorwaarde is daarom opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek naar de binnenakoestiek moet worden aangeleverd. De wanden, vloeren en plafonds moeten voldoen aan het Bouwbesluit qua luchtgeluidisolatie en contactgeluidisolatie. Ingevolge de omgevingsvisie Hart van Hengelo voor de binnenstad, stationsomgeving en Hart van Zuid valt deze locatie net buiten de "Hengelose Magneet" en maakt het onderdeel uit van het 'dynamisch woon werkmilieu'. Dit houdt in dat er meer reuring in dit gebied te verwachten is en dat hier meer omgevingsgeluid dan in een stedelijk woonmilieu te verwachten is. De aantrekkingskracht van deze omgeving berust voor een belangrijk deel op activiteiten en de reuring in de openbare ruimte. Dat brengt onvermijdelijk wat meer geluid met zich mee. Stemgeluid en ander omgevingsgeluid dat bewoners produceren zal in deze omgeving geen onaanvaardbare situatie opleveren. Stemgeluid hoort bij het straatbeeld en reuring van deze specifieke stedelijke omgeving. Vooral in een woonomgeving als deze, dicht bij de stad, waar een grotere woondichtheid is, mag men meer reuring verwachten. Verder is het goed om te vermelden dat er naar aanleiding van de gesprekken met de indieners van de zienswijze vijf appartementen minder zijn

opgenomen ten op zichte van het ontwerpplan. Hiermee zal er een kleine afname zijn aan de hoeveelheid stemgeluid dat door de bewoners van de ontwikkeling zal worden geproduceerd.

- h. Een nieuwe functie voegt meestal verkeersbewegingen aan de omgeving toe. Aan de Berfloweg 9 worden 52 appartementen gebouwd wat 182 autoritten per etmaal genereert. Deze ritten verdelen zich over het netwerk. Het plan ontsluit op de Berfloweg, in het doodlopende deel. Er is hier geen verkeersdruk anders dan bestemmingsverkeer. Op het niet doodlopende deel van de Berfloweg zal een kleine toename van het aantal ritten te verwachten zijn, maar een weg als de Berfloweg kan deze toename ruimschoots aan. In het verleden was de Berfloweg een doorgaande weg richting het centrum met een hoge intensiteit. Sinds de afsluiting bij de Laan Hart van Zuid is de verkeersdruk sterk afgenomen tot een kleine 500 motorvoertuigen in een etmaal. Ter illustratie; dat is onder de intensiteit van een gemiddelde 30km/h woonstraat. Problemen in de verkeerssituatie of een verslechtering van de verkeersveiligheid wordt door deze beperkte toename niet verwacht.
- i. Dat authentieke karakter geldt inderdaad voor een groot deel van de Berfloweg. De lintbebouwing aan de Berfloweg is gemêleerd en kent bebouwing uit meerdere tijdsperiodes. Het plan zal verder worden uitgewerkt door de architect waarbij de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan ervoor zorgt dat het geen afbreuk doet aan het straatbeeld. Het plan past straks in de gemêleerde bebouwing van de omgeving en de authentieke elementen van het industriële verleden blijven bewaard. Het huidige plan is samen met het uitgevoerde bouw- en cultuurhistorisch onderzoek recent aan de erfgoedcommissie voorgelegd, de erfgoedcommissie, en ook welstand en het supervisieteam zijn positief over het plan.
- j. Voor kennisgeving aangenomen.

2. Stichting Bewonerscommissie Langelermatweg en omgeving, 7553 KA Hengelo (INGETROKKEN)

3. ProRail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Geeft aan dat in de aspecten 5.5.3 Geluid en 5.5.6 Externe veiligheid niet wordt ingegaan op het naastgelegen emplacement van ProRail en verzoekt de verantwoording met betrekking tot het emplacement in beide aspecten op te nemen.

Reactie

In bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (Milieuaspectenstudie) wordt op pagina 5 in paragraaf 3.1.1, eerste alinea en op pagina 11 onder 'Emplacement' ingegaan op het emplacement. In bijlage 3 bij de milieuaspectenstudie (Beoordeling akoestische inpasbaarheid....) wordt op pagina 10 ingegaan op het emplacement evenals in bijlage 6 bij de milieuaspectenstudie (Advies Brandweer). Daar wordt op de derde pagina ingegaan op het emplacement. De betreffende milieuaspectenstudie maakt deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Paragraaf 5.5 in het bestemmingsplan is slechts een samenvatting van dat wat in de milieuaspectenstudie is beschreven. Dit is op 12 december 2023 voorgelegd aan een vakdeskundige werkzaam bij ProRail. Hij heeft op 15 december 2023 aangegeven dat de uitleg van de gemeente helder is. De milieuaspectenstudie en het advies van de brandweer zijn beoordeeld en een en ander is daarmee voldoende beantwoord.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt de zienswijzen (deels) gegrond te verklaren. De zienswijzen geven wel aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq.

Voorgesteld wordt naar aanleiding van zienswijzen 1 de volgende wijzigingen door te voeren:

- In de tekst was aangegeven dat de Berfloweg een 30km/h weg is, het is momenteel nog een 50km/h weg, dit is aangepast;
- In de tekst was aangegeven dat de Berfloweg een doodlopende weg is. Echter is er ook een ontsluitingsmogelijkheid van de Berfloweg via de Molenkampweg naar de Langelermatweg, dit is aangepast;
- In de bijlage van de toelichting is de bezonningsstudie toegevoegd en in de tekst is stukje opgenomen over de conclusie van de bezonningsstudie.

Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren. De zienswijzen geven geen verdere aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteq.

IV Overige wijzigingen

Naast bovengenoemde wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn aangebracht, zijn er meer wijzigingen gedaan. In de Staat van wijzigingen is een overzicht weergegeven van alle wijzigingen, hierin zijn de ambtshalve wijzigingen ook opgenomen. Zo zijn er aanvullingen gedaan, onjuistheden opgemerkt en opgelost, en ook heeft de initiatiefnemer na overleg met de omwonenden gevraagd wijzigingen aan te brengen in het ontwerpplan. Dit heeft geleid tot verschillende wijzigingen ten op zichte van het ontwerpplan.