

Veldwijk Noord, Middengebied

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Geschiedenis van het gebied	9
2.2	Bevolkingsopbouw en demografische gegevens	10
2.3	Ruimtelijke karakteristiek	10
2.4	Verkeer en infrastructuur	11
2.5	Wonen	11
2.6	Werken / bedrijven	11
2.7	Winkels en horeca	11
2.8	Voorzieningen	11
2.9	Sport en recreatie	11
2.10	Water	11
2.11	Groen	12
2.12	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	12
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plan	13
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	13
3.2	Verkeer en infrastructuur	16
3.3	Wonen	16
3.4	Werken / bedrijven	17
3.5	Winkels en horeca	17
3.6	Voorzieningen	18
3.7	Sport en recreatie	18
3.8	Water	18
3.9	Groen	18
3.10	Speelplekken	19
3.11	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	19
Hoofdstuk 4	Relevant beleid	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	20
4.1.2	Nationaal Waterplan (2009)	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Omgevingsvisie	21
4.2.2	Omgevingsverordening Overijssel (2009)	24
4.3	Regionaal beleid	24
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurschets	24
4.3.2	Openbaar vervoer	25
4.3.3	Verkeersveiligheid	25
4.3.4	Fietsverkeer	25
4.4	Gemeentelijk beleid	25
4.4.1	Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	25
4.4.2	Detailhandel Hengelo 2006 - 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012	26
4.4.3	Nota van uitgangspunten Veldwijk Noord Plus	26
4.4.4	Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2010)	27
4.4.5	Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2009-2013)	27
4.4.6	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)	27
4.4.7	Gemeentelijk waterplan (2006)	28
4.4.8	Horecavisie en beleid Hengelo 2005 - 2015 (2005)	29
4.4.9	Monumentenbeleid (2004)	29
4.4.10	Nota Duurzaam Veilig (2001)	29
4.4.11	Nota Economisch beleid (2003)	29

4.4.12	Nota kunst en cultuur, "Vrij spel voor verbeelding" (2007)	29
4.4.13	Woonvisie 2012-2022	30
4.4.14	Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)	31
4.4.15	Nota Autoparkeren (2008-2012)	31
4.4.16	Prostitutiebeleid (2004)	31
4.4.17	Toegankelijkheid	32
4.4.18	Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)	32
4.4.19	Welstandsnota	32
4.4.20	Kadernota Spelen (2007)	32
4.4.21	Beleid kamerbewoning	33
4.4.22	Beleid Duurzame Ontwikkeling 2006-2010	33
4.4.23	Gemeentelijke Nota Geluid (2009)	33
4.5	Conclusie	34
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	35
5.1	Watertoets	35
5.2	Flora en fauna	35
5.3	Monumenten en archeologie	36
5.3.1	Monumenten	36
5.3.2	Archeologie	37
5.4	Milieu	38
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	38
5.4.2	Bodem	38
5.4.3	Geluid	38
5.4.4	Veiligheid	39
5.4.5	Luchtkwaliteit	39
5.4.6	MER	40
5.4.7	Radarverstoringsgebied	40
5.5	Integrale veiligheid	40
5.6	Duurzaam bouwen	41
5.7	Beheer	42
5.8	Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	43
6.1	Uitgangspunten	43
6.2	Het digitale bestemmingsplan	43
6.3	Planopzet	44
6.3.1	Inleidende regels	44
6.3.2	Bestemmingsregels	44
6.3.3	Algemene regels	45
6.3.4	Overgangs- en slotregels	46
6.4	Handhaving van het plan	46
6.4.1	Algemeen	46
6.4.2	Plan Uitvoeringsbeleid Bouwregelgeving, "Zicht op kwaliteit"	46
6.5	Retrospectieve toets	47
6.5.1	Algemeen	47
6.5.2	Plangebied	47
6.6	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	47
6.6.1	Vooroverleg	47
6.6.2	Verder verloop van de procedure	47
Bijlagen		49
Bijlage 1	Milieuaspectenstudie Veldwijk Noord Middengebiet - november 2012	51
Bijlage 2	Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï - november 2012	53
Bijlage 3	Geluidonderzoek bedrijven Tweekelerweg - 1 november 2012	55
Bijlage 4	Flora en Faunaonderzoek - 6 februari 2008	57
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek - 1 maart 2011	59
Bijlage 6	Waterhuishoudingsplan - 22 juli 2009	61
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	64
Artikel 1	Begrippen	64

Artikel 2	Wijze van meten	71	
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels		73
Artikel 3	Groen		73
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	75	
Artikel 5	Wonen		77
Artikel 6	Gemengd - Uit te werken	81	
Hoofdstuk 3	Algemene regels		82
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel		82
Artikel 8	Algemene bouwregels		83
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	84	
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	85	
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	86	
Artikel 12	Algemene procedureregels	87	
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels		88
Artikel 13	Overgangsrecht		88
Artikel 14	Slotregel	89	
Bijlagen			91
Bijlage 1	Staat van Inrichtingen		93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

De gemeente en de woningcorporatie Welbions, samen met bewoners, ondernemers en partners op het gebied van zorg, onderwijs, welzijn en sport zijn een veelomvattend vernieuwingsproces gestart. Zij investeren in de wijk Berflo Es met als doel om een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving te creëren. De Berflo Es moet een aantrekkelijk 'thuis' zijn, waar huidige en nieuwe bewoners graag wonen en zich kunnen ontplooien.

In de periode tot 2020 worden circa 1.100 kleine en versleten woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen ruim 1.200 ruime en comfortabele woningen in verschillende woonmilieus, elk met een eigen sfeer en karakter. De Berflo Es zal, in de periode tot 2020, tegelijkertijd 'verjongen' (meer gezinnen met jonge kinderen) en 'vergrijzen' (meer senioren). Dat stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningenstructuur. De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal en de spoorlijn Hengelo-Enschede snijden de wijk af van het omringende landschap. De interne groen- en waterstructuur moet daarom worden versterkt. Het historische bekenstelsel wordt, in samenwerking met het waterschap, hersteld en uitgebreid. Het voormalige waterwingebied gaat als een waterrijk doe-park met maatschappelijke voorzieningen een tweede jeugd tegemoet.

Het bestemmingsplan Veldwijk Noord, Middengebied betreft een deel van het gebied Berflo Es. Het bestemmingsplan is grotendeels gericht op de realisatie van woningen, waaronder zorgwoningen met de daarbij behorende infrastructuur en overige voorzieningen. In een deel van plangebied kunnen ook woningen worden gerealiseerd waarbij categorie I bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Een deel van het plangebied kan via een uitwerkingsbevoegdheid nader worden uitgewerkt tot wonen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

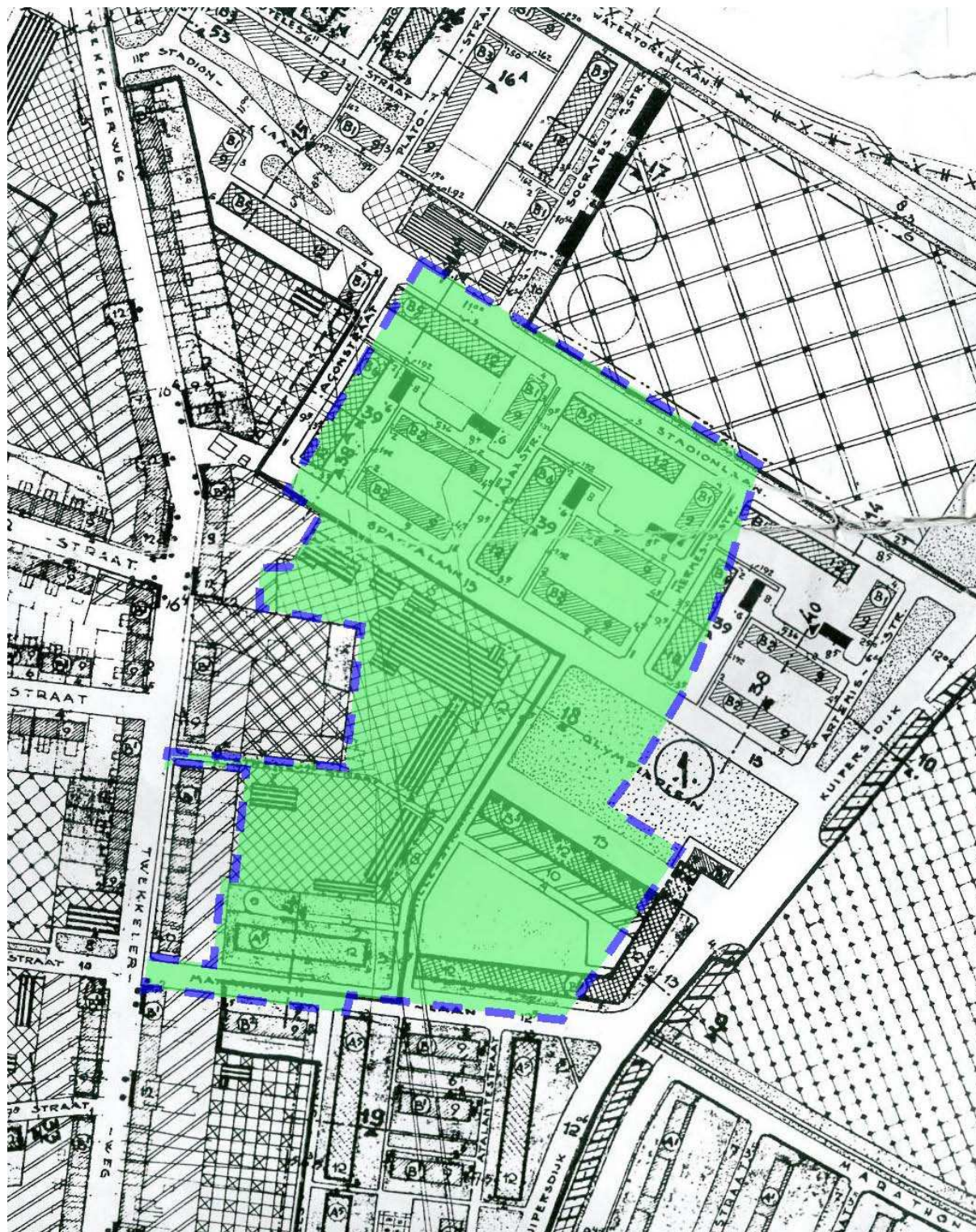
De grens van het plangebied Veldwijk Noord, Middengebied wordt globaal gevormd door: de Stadionlaan/watertorenpark (noordkant), de Tweekelerweg (westzijde), de Kuipersdijk (oostkant) en de Marathonlaan (zuidzijde). Op afbeelding "Plangebied" is het plangebied aangegeven.



Afbeelding "Plangebied"

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plangebied zijn gelegen vigeert momenteel grotendeels het bestemmingsplan: Berflo Es (vastgesteld door de raad d.d 13-03-1958 en goedgekeurd door GS d.d. 03-06-1958). Op onderstaande afbeelding is een fragment van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het groene deel, blauw omlijnd, is het plangebied Veldwijk Noord Middengebied.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

Hengelo was tot 1868, toen Charles Stork zijn ijzer- en metaalgieterij en draaierij van Borne naar Hengelo verplaatste, een boerendorp met hier en daar een textielfabriekje. Vanuit het kleine centrum waaierden landwegen uit in het ommeland. De Tweekelerweg, Berfloweg en Langelermaweg ontsloten de Berflo Es. Deze es is in de middeleeuwen ontstaan. Toen gingen boeren over tot intensievere bemesting en zetten zij gemeenschappelijke akkers om in permanent akkerland. Dat deden zij op plekken die niet te nat en niet te droog waren. De Berflo Es, gelegen op een lichte glooiing, was in dat opzicht ideaal. De Berflobeek en Waarbeek garandeerden een continue aan- en afvoer van water, terwijl het natte 'veld' ten oosten van de Tweekelerweg geschikt was om vee te laten grazen. De Kuipersdijk illustreert de pogingen om ook dit gebied te ontginnen. Samen met de Breemarsweg- Pruisische Veldweg vormt het een oude structuur die 'aan het centrum voorbijgaat'.

De Berflo Es speelde een bijrol in de daarop volgende industrialisering. Ten noorden van het gebied werd, vanaf 1865, een internationaal spoorwegknooppunt aangelegd. Ten westen van de wijk vlogen de fabriekscomplexen van Stork uit de grond. De Berflo Es kreeg slechts afgeleide functies toebedeeld. Het waterwingebied aan de Kuipersdijk produceerde schoon drinkwater voor de stad. Kort na de opening in 1896, vestigde de Hengelose brouwerij zich in de wijk. De brouwerij lag ingeklemd tussen de spoorlijn Hengelo- Enschede en de lokaalspoorweg Hengelo-Haaksbergen-Winterswijk. De huidige Parallelweg ligt op de plek van het vroegere tracé. Het lokaalspoor liep vervolgens achter de Tweekelerweg langs, dwars door wat nu Veldwijk Noord heet. In Veldwijk Noord is de lijn verdwenen; het AKZO-lijntje volgt ten zuiden van de Pruisische Veldweg nog altijd het historische tracé. Intussen eiste Stork alle aandacht op. Niet alleen de onderneming was een succes, maar ook Tuindorp 't Lansink zette alle andere Hengelose wijken in de schaduw. Dat is weleens ten koste gegaan van de waardering voor iets eenvoudiger vooroorlogse buurten, zoals de oude kern van Berflo Es Noord. Deze buurt bestaat uit een netwerk van no-nonsense straten, waarlangs vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen strak in het gelid staan. De afstand tussen de woningen bedraagt vaak niet meer dan 1,0 meter, net voldoende om met een kruiwagen rondom de woning te lopen. De steegjes bleken in de praktijk van onschatbare waarde voor de ontsluiting van bedrijfjes die her en der op het achtererf ontstonden. Deze typologie is niet uniek voor de Berflo Es. De Afrikaanderbuurt heeft ongeveer dezelfde opbouw. Het is het Hengelose Type: stad en dorp op een steenworp van het centrum. Na de Tweede Wereldoorlog verliest de stedenbouw haar regionale 'fingerspitzengefühl'. Het witte dorp met haar noodwoningen op riante kavels appelleert nog aan het Twentse 'mijn huis op mijn kavel', maar de uniforme bouwblokken in de Berflo Es Zuid doen dat al een stuk minder.

De echte breuk met het verleden doet zich in Veldwijk Noord en Veldwijk Zuid voor. De jaren '50 verkaveling bestaat hier uit een herhaling van 'licht, lucht en ruimte' stempels, waarin nagenoeg identieke portieketageflats en eengezinswoningen elkaar afwisselen. Bijna alle ruimte is semiopenbaar; het aandeel 'privé' is tot een minimum teruggebracht. Hoewel Veldwijk Noord en Veldwijk Zuid op het eerste gezicht sterk op elkaar lijken, zijn er ook verschillen. Veldwijk Zuid is, net als de Berflo Es Zuid, tamelijk in zichzelf gekeerd.

Veldwijk Noord is dat niet. Het centraal gelegen Olympiaplein is ontworpen als een geste naar het sportpark aan de overzijde van de Kuipersdijk. Deze liefde bleef onbeantwoord, waardoor het plein tot op heden een ietwat onbestemd karakter heeft. De afgelopen decennia doen zich vooral in de randen van de Berflo Es grote veranderingen voor. Het landschap ten zuiden van de wijk is inmiddels een industriegebied. Het kleine sportpark aan de Kuipersdijk is uitgegroeid tot een complex met internationale betekenis. Stork maakt de weg vrij voor een Hart van Zuid. De brouwerij is vertrokken en in herontwikkeling. Tegenwoordig weet de 'oude' Berflo Es Noord een nieuw en jong publiek aan te spreken terwijl Veldwijk Noord, Veldwijk Zuid en Berflo Es Zuid in de problemen zijn geraakt. Hoewel een deel van de oude garde er nog met plezier woont, verblijven nieuwkomers er vaak kort en tegen hun zin. Dat straalt af op de voorzieningen. Het Berfloplein, Olympiaplein en Vuurdoornplein, ooit ontworpen als het levendige middelpunt van de buurt, zijn dat al lang niet meer. De gemeente en woningcorporaties zijn daarom per buurt een vernieuwingsproces gestart.

Geschiedenis van de locatie/Veldwijk Noord

Locatie

Veldwijk Noord wordt globaal begrensd door de Kuipersdijk (oostzijde), de Tweekelerweg (westzijde) de Pruisische Veldweg aan de Zuidzijde en het spoor aan de noordzijde. De wijk Veldwijk Noord is na de tweede Wereld oorlog ontworpen en gebouwd. Veldwijk Noord ligt vlak tegen het centrum, het hoofdstation en tegen de vroegere Hengelose industrie aan. De wijk zelf was ontworpen in een stempel patroon, de stempels waren ingevuld met blokken goedkope huurwoningen. Bestaande uit grondgebonden woningen, maar hoofdzakelijk middelhoogbouw; middelhoogbouw drie of vier woonlagen hoog met op de begane grond half verdiept de bergingen. De gebouwen stonden royaal in het goed ingerichte openbare gebied. Woningen geschikt voor de arbeidersklasse.

De vroegere woonwijk

Veldwijk Noord lag verstopt achter de lintbebouwing van de Tweekelerweg. Vanaf de Kuipersdijk was de wijk deels zichtbaar. Het buurtwinkel centrum lag aan de Kuipersdijk zijde, in de wijk, bijna niet zichtbaar vanaf de Kuipersdijk. Toen de wijk net voltooid was voldeed deze volledig aan de toenmalige heersende maatschappelijke opvattingen. Het waren eenvoudige, schone, hygiënische, goedkope maar kleine woningen in een luchtige (schone) omgeving. Woningen voorzien van de basisbehoeften zoals een; douche, keuken, toilet, elektra en verwarming. Maar ook niet meer dan dat. Bouwfysisch waren de woningen, zowel warmte- als geluidstechnisch, een ramp. De fysieke slijtage van de wijk, de woningen en de fysieke slijtage van het openbare gebied was enorm. De opkomst van het bezit van het gemotoriseerde vervoer voor iedereen legde een extra druk op het openbare gebied. De opkomst van de geluidstechniek, de teevee, de radio, de gettoblaster zorgde voor geluidsoverlast. De woningen konden dit fysiek niet aan.

De wijk Veldwijk Noord heeft in haar korte bestaan veel maatschappelijke veranderingen gezien en ondergaan. Op een bepaald moment was de wijk niet meer in staat om de maatschappelijke veranderingen fysiek op te vangen en kwam haar toekomst in een neerwaartse spiraal. Sloop was het resultaat.

2.2 Bevolkingsopbouw en demografische gegevens

Huishoudens: weinig gezinnen, lage gemiddelde woningbezetting

Op 1 januari 2008 woonden in het gebied Hengelo Veldwijk Noord Middengebied 534 personen. Zo'n 54% is alleenstaand, de overige 46% wordt gevormd door personen in gezinsverband. Voor de totale gemeente Hengelo bedragen deze percentages respectievelijk 26% en 74%. Er zijn in het plangebied dus naar verhouding meer alleenstaanden en minder gezinnen dan in overig Hengelo. Het gemiddelde aantal inwoners per adres is met 1,8 personen per woning dan ook benedengemiddeld. Het aantal bewoonde adressen in het plangebied bedroeg per 1-1-2008 291. Op 1 januari 2009 woonden er (door sloop van woningen) nog maar 207 personen in het plangebied Hengelo Veldwijk Noord Middengebied.

Leeftijdsstructuur: iets afwijkend

Het meest in het oog springt de relatief grote groep 20 t/m 39-jarigen. Zo'n 51% van de inwoners valt in deze leeftijdscategorie op 1-1-2008. Voor de totale gemeente is dit percentage 26%. Het percentage 0 t/m 19-jarigen in het plangebied Hengelo Veldwijk Noord Middengebied schommelt al jaren rond de 21%. Het percentage 65+'ers is ook vrij stabiel (6%).

Aantal inwoners per leeftijdsgroep (1-1-2008)

0-19 jaar	118
20-39 jaar	270
40-64 jaar	114
65 jaar e.o.	32
Totaal	534

Etnische groepen

Het aandeel personen van buitenlandse komaf ligt boven het stedelijk gemiddelde. Op 1 januari 2008 heeft zo'n 18 procent een niet-westerse etniciteit. Dit percentage schommelt in de periode 1996 – 2008 tussen 14 en 21%. Voor de gemeente Hengelo als totaal bedraagt dit percentage 10%.

2.3 Ruimtelijke karakteristiek

Uit de Wijkanalyse 2003 is naar voren gekomen dat Veldwijk Noord in toenemende mate kampt met de volgende problemen:

- Eenzijdige woningvoorraad;
- Weinig sociale binding;
- Matige woonkwaliteit;
- Saai en schraal;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke (scholen, buurthuizen ed.) en commerciële voorzieningen is versnipperd en marginaliseert.

De buurt maakt weinig 'contact' met haar omgeving. Een relatie met het waterwingebied ontbreekt. Het Tweekelerweg-"kwartier" lijkt letterlijk en figuurlijk een andere wereld. De wisselwerking met de

maatschappelijke en commerciële sportactiviteiten rond het tegenoverliggende FBK-stadion is, ondanks de inspanningen van FC Twente, nog beperkt.

Deze analyse heeft geleid tot tal van acties op sociaal, economisch en fysiek gebied.

Er zijn nieuwe plannen gestart met de ambitie om in alle opzichten een betere wijk te maken. De ambities en plannen werpen nu reeds hun vruchten af. Zo blijkt uit het Leefbaarheids en Veiligheids Onderzoek van 2007 dat het vertrouwen van de bewoners in de toekomst van de wijk significant is toegenomen.

De Berflo Es/Veldwijk Noord ondergaat momenteel een ambitieuze vernieuwing tot een aantrekkelijke, veilige woonomgeving voor huidige en nieuwe bewoners. Inmiddels zijn de oude woningen grotendeels gesloopt en worden plannen concreet gemaakt.

De gemeente Hengelo en woningcorporatie Welbions willen van de Berflo Es weer een aantrekkelijke en levendige wijk maken. Zij doen dat samen met bewoners, bedrijfsleven en partners op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en sport. Deze veelkleurige coalitie wil dat bewoners en ondernemers weer trots op hun wijk kunnen zijn en zich er thuis voelen.

2.4 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten door de gebiedsontsluitingsweg Kuipersdijk. De Kuipersdijk maakt onderdeel uit van de wijkkring en heeft samen met onder andere de Enschedesestraat (een belangrijke radiaal die Hengelo centrum met Enschede centrum verbindt) en de Breemarsweg, een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer aan de oostzijde van Hengelo.

De Twekkelerweg die als 50 km weg aansluit op het hoofdwegennet ligt in de nabijheid van het plangebied. Deze weg behoort tot de interne ontsluitingsstructuur van de wijk Berflo Es, maar heeft een minder zware verkeersfunctie dan de hoofdwegen.

De overige wegen binnen het plangebied, de zogenaamde erftoegangswegen, vormen het verblijfsgebied waar een maximale snelheid geldt van 30 km/h. Het verkeersbeleid is er op gericht doorgaand verkeer te faciliteren via de hoofdwegenstructuur en in verblijfsgebieden zoveel mogelijk te voorkomen.

2.5 Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich nog een aantal woningen aan de Marathonlaan. De overige, voorheen in het plangebied aanwezige woningen zijn inmiddels gesloopt.

2.6 Werken / bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig.

2.7 Winkels en horeca

Binnen het plangebied zijn geen winkels en horeca aanwezig. Er zijn wel winkels en horecavoorzieningen geweest maar deze zijn gesloopt.

2.8 Voorzieningen

Binnen het plangebied is nog een school aanwezig.

2.9 Sport en recreatie

De vernieuwing van Veldwijk Noord, waar Veldwijk Noord Middengebied onderdeel van is, biedt de mogelijkheid tot een betere positionering van sport. Herpositionering van de sportaccommodaties draagt er toe bij dat ruimte wordt gecreëerd voor het stimuleren van wijkgebonden activiteiten en het zoeken naar nieuwe verbindingen.

Daarnaast is er de kans om topsport en breedtesport met elkaar te linken. De al aanwezige topsport kan als trekker voor de breedtesport te fungeren.

Binnen het plangebied bevinden zich geen sport en/of recreatievoorzieningen.

2.10 Water

Grondwater

Ten oosten van het plangebied bevindt zich ter hoogte van Enschede een stuwwal welke voor een grondwaterscheiding zorgt. Ten westen van deze stuwwal stroomt het grondwater richting het noordwesten, richting het Reggedal. Deze situatie is ook voor het plangebied van toepassing.

De grondwaterstroming ondervindt waarschijnlijk slechts zeer beperkte invloed van de grondwateronttrekking uit de derde watervoerende laag nabij het FBK-stadion. Per jaar wordt hier circa 500.000 m³ onttrokken.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt overal tenminste 1.10 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf bevindt zich geen oppervlaktewater. Even ten oosten van het plangebied ligt de Koppelleiding, welke het water van de oostkant van Hengelo opvangt en naar het Twentekanaal leidt. Ten zuiden van het gebied liggen de Omloopleiding en het Twentekanaal. De Omloopleiding voert onder andere water uit Enschede af en eindigt ten westen van Hengelo in de Woolderbinnenbeek. De Koppelleiding en Omloopleiding kruisen elkaar onafhankelijk.

Samenwerkingsovereenkomst duurzaam waterbeheer

De gemeente Hengelo heeft samen met het waterschap Regge en Dinkel een samenwerkingsovereenkomst "Duurzaam Waterbeheer" ondertekend. In deze overeenkomst geven beide partijen aan dat ze voornemens en bereid zijn substantieel te investeren in het duurzaam omgaan met water in het kader van de herstructureringsplannen Hart van Zuid en Berflo Es. Het doel van de overeenkomst is het duurzaam verbeteren van de riolering en de waterhuishouding in Hart van Zuid en Berflo Es ten opzichte van de huidige situatie. Deze wordt gekenmerkt door wateroverlast tijdens zware buien, verouderde riolering, vervuilde beken, riool-overstorten, teveel aanvoer van zowel hemelwater als ook grondwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie een onverzorgde aanblik van bestaande watergangen. Het waterschap en de gemeente geven met de samenwerkingsovereenkomst aan dat het een gezamenlijk belang en verantwoordelijkheid is deze situatie te verbeteren.

2.11 Groen

Veldwijk Noord ligt tegen de oostelijke stadsgrenzen aan. Ondanks deze ligging ervaar je vanuit de buurt weinig van het aangrenzende landschap. De industrie langs het Twentekanaal, de spoorlijn Hengelo-Enschede en het FBK-terrein vormen barrières in het bereiken van het landschap. Langs de noord-oostzijde is in het Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2010 (GGP) een groene wig geprojecteerd, met als doel het landschap de stad in te trekken, en andersom de bewoners naar buiten.

Het voormalige waterwingebied is onderdeel van die oostelijke Groene Wig. Dit Watertorenpark is een groen gebied, met een natuurlijk bosje, gras en bomen. Het gebied is niet toegankelijk geweest vanwege het particuliere karakter, en heeft daarom voor de bewoners weinig waarde voor de groene beleving van Veldwijk Noord. Het gebied heeft wel potentie. Er staan enkele mooie oude boomgroepen / solitair en het natuurlijke bosje heeft veel waarde voor de natuur (en spelende kinderen).

Veldwijk Noord heeft weinig openbaar groen. Tussen de bebouwing van de woningstichting ligt relatief gezien veel semi-openbaar groen. De grens tussen deze gebieden is niet overal even duidelijk, en daardoor ook het gebruik niet.

De kwaliteit van het groen is over het algemeen matig. Het heeft weinig uitstraling. Plantvakken zijn verwaarloosd of verdwenen, veel bomen zijn op en toe aan vervanging. Op enkele plekken in Veldwijk Noord staan mooie boomgroepen, zoals op het Olympiaplein en langs de Kuipersdijk (onderdeel van de hoofdgroenstructuur).

De verkeerskundige hoofd- en nevenstructuren zijn slecht versterkt door het groen. Langs de Kuipersdijk staat een bomenrij, die de 'ring' van Hengelo enigszins accentueert.

2.12 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

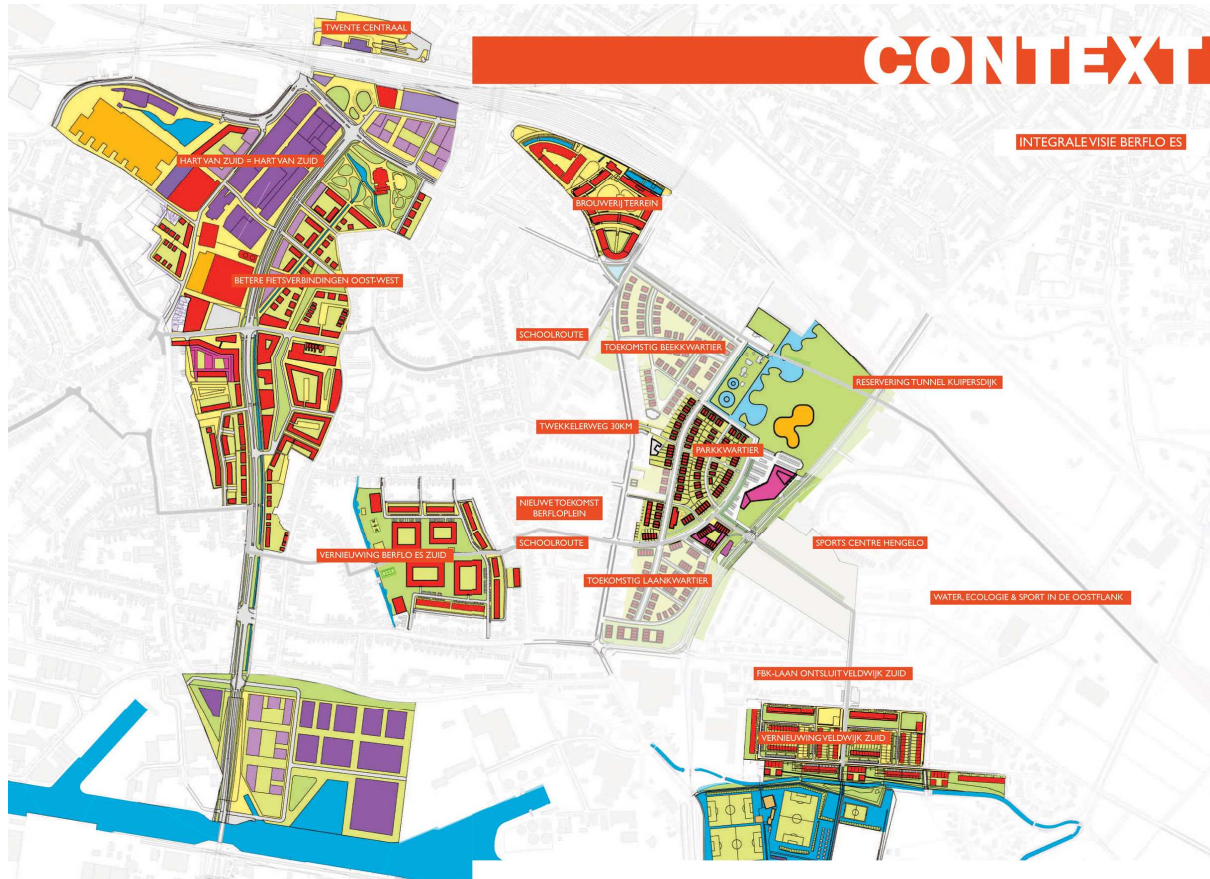
Bij nieuwe ontwikkelingen waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient hiervoor een "vergunning kabel en leidingwerkzaamheden" te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Ruimtelijke karakteristiek van de toekomstige wijk Veldwijk Noord.

Veldwijk Noord in de stedelijke context.



Afbeelding: Veldwijk Noord in stedelijke context

Veldwijk is een van de grotere herstructureringsgebieden van Hengelo. Een herstructureringsgebied gelegen tussen het Twentekanaal en de spoorlijn van Amsterdam via Moskou naar Moermansk.

Behalve aan Veldwijk Noord wordt er in zuid Hengelo ook gewerkt aan de volgende projecten;

- Hart van Zuid
- Vernieuwing Berflo es
- Herstructurerings Brouwerijterrein
- Veldwijk Zuid

Allemaal projecten die Hengelo Zuid een enorme positieve en levenslustige impuls geven. Levenslustig in de zin van een goed woon - en werk klimaat.

Ligging van het plangebied

Het plangebied Veldwijk Noord Middengebied ligt in de periferie van de stadsrand, het plangebied wordt alleen

door het Sports Centre Hengelo van de Twentse landelijkheid gescheiden. Het plangebied heeft een rechtstreekse verbinding, via de Parallelweg LS, naar het station en het winkel- en uitgaanscentrum van Hengelo. Een loopafstand van ongeveer een kwartier.



Afbeelding stedenbouwkundig plan: voorbeeld mogelijke uitwerking

De vernieuwing van Veldwijk Noord verloopt in stappen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het middengebiet, Parkkwartier (1e fase), het gebied rondom het voormalige Olympiaplein onder het waterwingebied. Het stedenbouwkundige plan legt de fysieke hoofdstructuur vast en biedt flexibiliteit in de uitwerking. Het plan is bovenal een inspiratiebron en vormt de 'onderlegger' voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan die door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Sinds de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn verschillende stappen gezet in de verdere

concretisering van de plannen, met name voor het Parkkwartier. Er is een proces ontstaan waarin de uitwerking van onderdelen een impuls geven aan volgende plandelen. Ook de marktontwikkelingen zijn niet aan het plan voorbij gegaan. Dit alles heeft geleid tot een versterking van de stedenbouwkundige opzet.

Het eerste project dat vorm heeft gekregen is de brede school & MFA. Het ontwerp met zijn gebogen lijnen is een inspiratiebron gebleken voor het ontwerp van het Watertorenpark en het winkelcentrum met appartementen. De gebogen lijnen hebben hun voortzetting gevonden in de structuur van het deel waar de grondgebonden woningen komen. Hierdoor zijn de plandelen beter met elkaar en met de omgeving verbonden, waardoor deze als vanzelfsprekend in elkaar overgaan.

De laan naar "Oud Berflo" verbindt in een vloeiende lijn de Berflo Es met het nieuwe woongebied, de brede school, het park en het winkelcentrum en gaat als vanzelf over in het plein dat deze functies met elkaar verbindt. De nieuwe beek verbindt het Sports Centre Hengelo, het winkelcentrum en het Watertorenpark en voegt zo een nieuwe kwaliteit aan de omgeving toe.

WONEN AAN DE LANEN

Het Parkkwartier wordt een lommerrijke en levendige buurt. Elke woning wordt gemaakt met oog voor het bijzondere detail.

De verschillende koop- en huurwoningen staan losjes geschakeerd langs mooie lanen, zodat een levendig en gevarieerd straatbeeld ontstaat. De mix legt tevens de basis voor 'gewoon' sociaal contact tussen burens, waar zij ook vandaan komen. Het is echt Twents wonen, maar dan met alle voorzieningen en een prachtig Watertorenpark binnen handbereik.



Afbeelding: Lanen icon + beek icon

DRIE LANEN EN EEN BEEK

De Laan naar "Oud Berflo" en de "FBK-laan" verbinden het Parkkwartier met haar omgeving. De vloeiende Laan naar "Oud Berflo" brengt de bewoners uit de oudere buurten op een vanzelfsprekende manier naar het buurtwinkelcentrum, de brede school & MFA en het Watertorenpark. Laanbeplanting en groene bies geven de laan een chique karakter. De vloeiende boog creëert extra ruimte op het winkelplein en een wijds uitzicht over het park. De "FBK-laan" vormt de aanzet van de route die het Parkkwartier met het Sports Centre Hengelo en Veldwijk Zuid verbindt. Het is tevens de hoofdentree van Veldwijk Noord die wordt geflankeerd door het

iconische buurtwinkelcentrum. De nieuwe beek loopt parallel aan de "FBK-laan". Langs het plein voor het winkelcentrum begeleidt de beek de route voor wandelaars naar het park. Datzelfde geldt voor de "Veldlaan" die het Parkkwartier verbindt met de andere delen van Veldwijk Noord. Ook dit wordt een lommerrijke laan met grote bomen, brede hagen en ruime voortuinen die het groen van het park tot diep in de wijk beleefbaar maken.

3.2 Verkeer en infrastructuur

Verkeer en infrastructuur

Oosttangent & veiligheid

De Breemarsweg-Kuipersdijk is onderdeel van de Oosttangent (50 km/h). De verkeersintensiteit bedraagt ca. 11.500 mtv/etmaal (2009). Het dwarsprofiel blijft gebaseerd op 2 x 1 rijbaan. Ter hoogte van de spoorlijn Hengelo-Enschede is ruimte voor de aanleg van een korte tunnelbak gereserveerd. De verwachting is dat de verkeersintensiteit op de Oosttangent zal toenemen. De prognoses zijn afhankelijk van maatregelen en projecten die elders in Hengelo worden gerealiseerd, bijvoorbeeld het wel of niet aanleggen van een verlengde Laan van Driene. De verkeersintensiteit bedraagt in het maximale scenario 25.000 mtv/etmaal (2025). Het aantal aansluitingen op de Kuipersdijk dient, met het oog op de doorstroming en verkeersveiligheid, te worden beperkt. De FBK-laan vormt een nieuwe verbinding van Veldwijk Noord, het sportgebied van Hengelo en Veldwijk Zuid.

Verblijfsgebied :30 km

In Veldwijk Noord vertakt de FBK-laan zich, via de nieuwe Laan naar Oud Berflo, Veldlaan, Parklaan en Lodewijkstraat. Deze 'vork' ontsluit de buurt, zonder dat er een snelle oost-westverbinding voor de auto ontstaat. Om het eventuele sluipverkeer te ontmoedigen, wordt de Spartalaan afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Bovendien worden alle straten, met uitzondering van de Oosttangent, ingericht als 'verblijfsgebied' (30km/h). De inrichtingsprincipes voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam veilig verkeer. Dat betekent dat er op logische plekken in de buurt, bijvoorbeeld op oversteekplaatsen, verkeersremmende maatregelen (drempels, plateau's ed.) worden gerealiseerd.

Fijnmazig wandel- en fietsnetwerk

Het samenspel van lanen, hofjes en doorsteekjes resulteert in een veilig en fijnmazig wandel- en fietsnetwerk tussen de 'oude' Berflo Es, Veldwijk Noord, het sportgebied van Hengelo en Veldwijk Zuid. De Kuipersdijk is in dat netwerk een barrière. Daarom is gekozen voor een kruising met een breed 'eiland' in het midden van de weg zodat het langzaam verkeer in 2 etappes veilig kan oversteken. Het ontwerp houdt rekening met een verkeersregelininstallatie (VRI) op de langere termijn. Een VRI wordt pas noodzakelijk als ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een doorgetrokken Laan van Driene en een tunnel in de Kuipersdijk, doorgaan. Met deze ontwikkelingen neemt de verkeersintensiteit fors toe. Andere belangrijke verbeteringen in het wandel en fietsnetwerk liggen buiten het plangebied. De no-nonsense hoofd fietsroute F35 naar Enschede loopt straks met een aparte fietsbrug over de Kuipersdijk, verder door het Watertorenpark en sluit aan op de Watertorenlaan. De auto domineert de Kuipersdijk. Het wandelen en fietsen lijkt bijzaak. Een eventuele herinrichting van de 'dijk' kan worden aangegrepen om vrijliggende fietspaden langs de Kuipersdijk te realiseren. Het ontwerp houdt rekening met het deel langs het Watertorenpark tot aan de nieuwe kruising.

Openbaar vervoer

De Berflo Es en Veldwijk Zuid worden ontsloten door buslijn 10. Momenteel rijdt lijn 10 van en naar Veldwijk Zuid via de Pruisische Veldweg en de Berfloweg. Een 'nieuwe' wijk met een nieuw winkelcentrum en een brede school en MFA, maken een andere route door de wijk mogelijk interessant.

Parkeren

Het is in Hengelo vastgesteld beleid dat een voorziening waar parkeren benodigd is, deze zelf in haar eigen parkeerbehoefte voorziet. Er wordt onderscheid gemaakt in de primaire parkeerbehoefte en het benodigde bezoekersdeel parkeren. Primair op eigen terrein en bezoekersaandeel al dan niet eigen terrein of openbare ruimte. Verder wordt er voor wonen onderscheid gemaakt in de klasse waarin de woonfunctie thuishoort, bijvoorbeeld, zorg, sociaal, duur, goedkoop e.d. Maar ook de ligging van een voorziening is van invloed. De Nota Autoparkeren 2008-2012 geeft inzage in de parkeerdifferentiatie zoals die in Hengelo wordt gehanteerd. Specifiek voor de bouw van het winkelcentrum en van de nieuwe brede school en MFA is een parkeerbalans op maat gemaakt. Deze voorziet in een parkeernorm, maar is vooral bedoeld om het specifieke gebruik van de voorzieningen in beeld te brengen, zodat optimaal gebruik gemaakt wordt van de beperkte (openbare) ruimte.

De parkeernormering in Hengelo is opgenomen in de geactualiseerde Nota Autoparkeren 2008-2012 die in 2008 is vastgesteld door de raad.

3.3 Wonen

Doel is om een nieuw woonmilieu te realiseren met een groen stedelijk karakter. Zowel de programmering, als de te realiseren woonkwaliteit en stedenbouwkundige opzet moet bijdragen aan een toekomstbestendige buurt. Het woonmilieu bestaat overwegend uit eengezinswoningen in de vrije sector in diverse typologieën en prijssegmenten. Het plan maakt het mogelijk om het gebied flexibel in te vullen, zowel wat betreft woonvorm en kavelform, waardoor kan worden ingespeeld op de wensen van de woonconsument.

Een cluster van woonvormen met mogelijkheid van 24-uurs zorg of zorg op afroep maakt onderdeel uit van het woonmilieu. Doordat in de woningen en de woonomgeving rondom het zorgcluster toegankelijk worden gebouwd kunnen senioren en kwetsbare groepen zelfstandig wonen in hun eigen woning en woonomgeving.

In een deel van het plangebied bestaat de mogelijkheid om wonen te combineren met bedrijven van maximaal categorie I zoals aangegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het uitsluitend uitoefenen van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Er dient een economische binding te bestaan tussen de bewoners of een van de bewoners van de woning en de bedrijfsactiviteiten.

Programma

Nieuwbouw van circa 100 eengezinswoningen en 60 woonvormen met zorg. De te realiseren eengezinswoningen variëren in prijs, grootte en plattegrond. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd aanbod voor meerdere doelgroepen zowel qua leeftijd/leefstijl en inkomen.

3.4 Werken / bedrijven

Binnen het plangebied zijn, uitgezonderd de mogelijkheden opgenomen binnen de bestemming Wonen, geen bedrijven voorzien.

In de Nota Wijkeconomie wordt het beleid weergegeven ten aanzien van het werken in de wijk, de wijkeconomie.

Een goede economie is belangrijk voor de stad. Hengelo wil de economie in de stad behouden en versterken. Ze wil een goed vestigingsklimaat bieden voor bedrijven en werkgelegenheid stimuleren. Daarnaast wil ze stimuleren dat er ruimte komt voor starters en creatieve ondernemers.

Een groot deel van de economie van de stad vindt in de wijken plaats. In Hengelo is 70% van de bedrijven in de wijken gevestigd. Naar verwachting wordt wijkeconomie steeds belangrijker. Wijkeconomie draagt bij aan de economische vitaliteit, veiligheid en leefbaarheid van de wijk. Het gaat hierbij vooral om bedrijven van zzp'ers (zelfstandig ondernemer zonder personeel) die het wonen combineren met werken of hun bedrijf starten vanuit huis. De wijk fungeert daarmee als broedplaats voor ondernemerschap. Bedrijven ontstaan in de wijk en groeien van daaruit verder. Wijkeconomie stimuleert daarmee de werkgelegenheid.

Ambitie en doelen

Hengelo heeft de volgende *ambitie* met betrekking tot wijkeconomie:

Hengelo heeft vitale wijken waarin ruimte is voor ondernemerschap en waarin werkgelegenheid wordt gestimuleerd.

Deze ambitie is vertaald naar de volgende doelen:

- Stimuleren van werkgelegenheid in de wijken
- De wijk als broedplaats voor ondernemerschap
- Vitale wijken (levendig en multifunctioneel)

Plan van aanpak

Om deze doelen te bereiken gaat het vooral om het stimuleren en faciliteren van ondernemerschap in de wijk. Natuurlijk met behoud van de leefbaarheid in de wijk.

We zetten hierbij in op twee strategische lijnen: huisvesting en het ondersteunen en stimuleren van ondernemerschap.

De huivestingslijn gaat met name om de ruimtelijke fysieke omgeving van bedrijven. Functiemenging is onlosmakelijk verbonden met wijkeconomie. De gemeente wil de mogelijkheden voor functiemenging verruimen, maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de wijk. Maar dit betekent ook aandacht voor bedrijfsruimte in nieuwe ontwikkelingen, stimuleren van combinaties wonen en werken en de regels hiervoor vereenvoudigen. Daarnaast richt de gemeente zich op het ondersteunen en stimuleren van ondernemerschap door onder meer begeleiding van startende ondernemers en het intensiveren van het accountmanagement voor ondernemers in de wijk.

3.5 Winkels en horeca

De beoogde detailhandelsstructuur in Hengelo Zuid bestaat uit een wijk/buurtwinkelcentrum en twee buurtsteunpunten. In de Berflo Es zijn de winkels nog erg verspreid. Het is gewenst om in deze wijk tot een buurtwinkelcentrum te komen, die voorziet in de directe dagelijkse behoeften (supermarkt en een paar dagwinkels). De ontwikkeling van dit buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd in Veldwijk Noord (bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum). De bewoners van het plangebied kunnen gebruik maken van het nabijgelegen, te realiseren, buurtwinkelcentrum Veldwijk-Noord en het Wijkcentrum Esrein. Gestreefd wordt functies elders in de wijk af te bouwen, toevoeging van nieuw aanbod is niet of slechts beperkt mogelijk.

In het plangebied is geen nieuwe horeca voorzien.

3.6 Voorzieningen

Het plangebied krijgt in hoofdzaak een functie voor wonen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat wordt geherstructureerd. In het plangebied zelf worden geen nieuwe winkels en andere voorzieningen toegevoegd.

3.7 Sport en recreatie

Eén van de ambities van de gemeente Hengelo op sportgebied is het realiseren van een goede sportinfrastructuur. Dit bereiken we door in te zetten op vitale sportverenigingen, het creëren van laagdrempelige mogelijkheden om te bewegen en te sporten, het ontwikkelen van een passend subsidiesysteem dat sportverenigingen ondersteunt en het aanleggen en onderhouden van kwalitatief en kwantitatief hoogwaardige sportvoorzieningen.

Sportpark Veldwijk, direct gelegen naast het middengebied Veldwijk Noord, is een belangrijke schakel binnen de sportinfrastructuur. Topsport en breedtesport worden hier met elkaar verbonden en door de verschillende sportvoorzieningen binnen één park wordt ruimte gecreëerd voor wijkgebonden activiteiten. Het is een omgeving die uitnodigt tot sporten en bewegen, recreëren en plezier maken.

Daarnaast leent het gebied rondom Veldwijk Noord middengebied zich uitstekend voor sportstimulering van verschillende doelgroepen, waaronder in sterke mate de jeugd. De digitale voetbalmuur, het cruiffcourt en kunstgrasvelden die allemaal in de nabije omgeving liggen, zorgen voor laagdrempelige mogelijkheden om deel te nemen aan sport en bevorderen de leefbaarheid in de wijk.

3.8 Water

Afvalwaterafvoer en hemelwaterafvoer.

Afvalwater (vuil) en hemelwater (schoon) worden gescheiden ingezameld en afgevoerd. Het afvalwater wordt door middel van een ondergronds buizensysteem afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap regge en dinkel.

Het hemelwater wordt bij voorkeur zichtbaar middels greppeltjes en goten afgevoerd naar de (nieuw aan te leggen) Veldbeek. Vandaar wordt het afgevoerd naar de te realiseren bergingsvijver in het Waterspeelpark net ten noorden van het plangebied. Hier wordt circa 2080 m³ tijdelijk geborgen voordat het vertraagd wordt afgevoerd naar de Berflobeek.

Op perceelniveau betekent dit dat al het hemelwater van de daken aan de straatzijde bovengronds moet worden aangeboden. Hemelwater van de achterzijde van de woning moet zichtbaar worden aangeboden op openbaar gebied een en ander in nader overleg met de afdeling Wegen Groen en Water. Op deze manier worden foutieve aansluitingen voorkomen.

Indien mogelijk is het ook toegestaan om water te bergen/infiltreren op eigen terrein.

3.9 Groen

In het nieuwe plan voor Veldwijk Noord, wordt geprobeerd de groenstructuren uit het Gemeentelijk Groen Plan (GGP) te versterken.

Het Watertorenpark, onderdeel van de oostelijke Groene Wig, wordt ingericht als openbaar toegankelijk groen wijkpark. De inrichting bouwt voort op bestaande ecologische kwaliteiten. Waardevol groen en duurzame bestaande bomen worden maximaal ontzien. Het park krijgt een waterbergende functie met een groene natuurlijke inrichting, met als belangrijkste thema 'natuurlijk spelen'. Dit wijkpark krijgt een belangrijke recreatieve functie voor de Berflo Es.

De ontwikkeling van Veldwijk Noord en het sportgebied van Hengelo wordt aangegrepen om het contact met het landschap te herstellen. Watertorenpark vormt de eerste stap om het contact met het landschap te herstellen.

Ter versterking van de hoofdstructuren uit het GGP, is het van belang de Breemarsweg en Kuipersdijk als sterke groene verbinding in te richten.

In de buurt wordt het semi-openbaar groen voornamelijk tuin. Kleine stukjes openbaar groen worden gekoppeld in een paar grotere groene ruimtes met maat, met daaraan andere functies gekoppeld. Versnipperd groen is ongewenst. Nieuwe groen- en waterstructuren in de buurt worden daarom samenhangend en robuust vormgegeven. In het groen staan bijvoorbeeld waardevolle te behouden bomen of wordt een speelplek aangelegd, zodat het groen bestaansrecht heeft. Waardevol groen, waarvan ook bij het nieuwe winkelcentrum sprake is, wordt zo veel mogelijk in het nieuwe plan ingepast. De aanplant van groen in de woonhofjes wordt afgestemd op hun rol als speel- en ontmoetingsplek.

3.10 Speelplekken

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van een groter te ontwikkelen/herstructureren gebied in de wijk Berflo Es (noord en zuid). Speelgelegenheden omvatten zowel informele speelruimte (openbaar toegankelijk gebied waar redelijkerwijs gespeeld kan worden, zoals grasvelden en parken), als formele speelruimte (ingerichte speelplekken). De uitgangspunten voor het spelen staan beschreven in de 'Kadernota Spelen 2008'. Hierin staat ook beschreven dat 3% van de totale oppervlakte van het voor wonen bestemde gebied de norm is voor buitenspeelruimte (de NUSO-norm). Het gaat daarbij zowel om formele als om informele speelruimte. Binnen het gebied Veldwijk Noord zullen op een aantal speelplekken worden gerealiseerd. Binnen Veldwijk Noord leent het Watertorenpark zich bij uitstek voor een speelgelegenheid.

3.11 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient een 'aanvraag kabel- en leidingwerkzaamheden' te worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan.

Hoofdstuk 4 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de 4^e Nota Waterhuishouding en is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het Nationaal Waterplan bevat een langetermijnvisie voor 2040 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De opvolger van het Streekplan Overijssel 2000+, de Omgevingsvisie Overijssel (2009), schetst de visie, de beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie richt zich uitsluitend op het provinciaal belang. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De ambitie van Overijssel is 'een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap'. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Om de ambitie te kunnen bereiken moet worden ingezet op de volgende thema's:

1. Woonomgeving: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.
2. Economie en vestigingsklimaat: Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB.
3. Natuur: Behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit).
4. (Binnen-)steden en landschap: Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied.
5. Bereikbaarheid: Een vlotte veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel.
6. Watersysteem en klimaat: Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn.
7. Veiligheid en gezondheid: Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.
8. Energie: Een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot broeikasgassen.
9. Ondergrond: Balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Tegelijk met de omgevingsvisie is op 1 juli 2009 de Omgevingverordening Overijssel vastgesteld. De omgevingsverordening is het instrument om het beleid uit de omgevingsvisie te laten doorwerken.

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Dit is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit zijn de rode draden van de Omgevingsvisie.

4.2.1.1 Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten genoemd. Onderstaand model fungeert als leidraad bij deze sturing.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding : Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

4.2.1.2 Omgevingsvisie met betrekking tot Veldwijk Noord Middengebied

Indien het plan Veldwijk Noord Middengebied in bestaand stedelijk gebied wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel, ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgave, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

Op afbeelding "ontwikkelingsperspectievenkaart" is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



afbeelding "ontwikkelingsperspectievenkaart"

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief woonwijk 1955-nu. Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de ontwikkeling van het plan.

Gebiedskenmerken

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

De Omgevingsvisie kent aan het perspectief 'woonwijk 1955-nu' de volgende richting toe:

"Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp."

De ontwikkeling Veldwijk Noord Middengebied past binnen deze ontwikkelingsrichting.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: 'Omgevingsverordening') wordt ingezet voor die onderwerpen waar de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Het plangebied Veldwijk Noord, Middengebied valt binnen de 'stedelijke laag' grotendeels onder de noemers "Bebouwingsschil 1900 - 1955" en "Woonwijken 1955 - nu". Een klein deel valt onder de noemer "Bedrijventerreinen 1955 - nu". Als ontwikkelingsperspectieven gelden hier "steden als motor" en "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus". Onderhavig plan wijkt niet af van de genoemde ontwikkelingsperspectieven. Aan de andere principes wordt ook voldaan.

Uit de "Functiekaart water" wordt duidelijk dat in het plangebied een KRW (Kader Richtlijn Water) oppervlaktewaterlichaam stroomt genaamd Bornsebeek. Dit beekstelsel stroomt door diverse gemeenten en omvat in Hengelo onder andere de volgende beken c.q. watergangen: Bornsebeek, Woolderbinnenbeek, Omloopleiding, Elsbeek en Berflobeek. De Omloopleiding stroomt deels door het plangebied Veldwijk Noord, Middengebied. De indeling en typering van waterlichamen, toekenning van de status (sterk veranderd of kunstmatig), de ecologische doelstellingen en de fasering van realisatie van doelstellingen worden beschreven in de 'Waterbijlage' behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel.

In paragraaf 5.1 (wordt nader ingegaan op de watersituatie en de wijze waarop daarmee in dit plan wordt omgegaan).

In de Omgevingsverordening is een aantal principes vastgelegd waaraan binnen de provincie Overijssel dient te worden voldaan. De voor dit plan (meest) relevante staan hieronder samengevat:

- alleen bouwen voor de lokale behoefte;
- alleen bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- de nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Er zijn onderbouwd bepaalde uitzonderingen mogelijk op het bovenstaande.

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de watersituatie en de wijze waarop daarmee in dit plan wordt omgegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurschets

In de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) wordt in het kader van duurzaamheid aandacht geschonken aan de compacte stad. Dit betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied met behoud en/of versterking van de leefomgeving. De ruimte die aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied wordt hierdoor maximaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande groenstructuur en de aansluiting met het buitengebied dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast is uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

4.3.2 Openbaar vervoer

De Regio Twente wil iedereen in de regio de mogelijkheid bieden zich tegen redelijke kosten te verplaatsen met het openbaar vervoer. Dit openbaar vervoer moet de bereikbaarheid van stad en streek waarborgen. In de OV-strategie Regio Twente 2004-2010 streeft de regio naar een hoogfrequent overzichtelijk netwerk van stamlijnen voor de zware vervoersstromen tussen en naar de steden, een (bijna) deur-tot-deur-servicenet voor de dunnere vervoersstromen aangevuld met andere bussystemen als buurtbussen en collegelinters. In het RMP is de realisering van Agglonet Twente opgenomen. Deze openbaar vervoerverbinding zorgt voor een samenhangende verbinding tussen de kernen van de netwerkstad. De verbinding wordt gevormd door een combinatie van aanvoerlijnen in de steden, met een centrale verbindingssas. De aanvoerlijnen (de doorstroommassen) zijn hoogwaardige openbaar vervoersassen voor de bus, deels als vrije busbaan ingericht, deels samen met het autoverkeer, waarbij de bus prioriteit geniet op de kruispunten. De centrale verbindingssas wordt gevormd door de bestaande treinverbinding. De doorstroommassen zijn inmiddels in de diverse steden aangelegd en worden verder uitgebreid. Naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de centrale as wordt onderzoek verricht. Tevens gaat er onderzocht worden of de belangrijkste concentraties van wonen en werken door middel van een busverbinding met elkaar verbonden kunnen worden. Dit moet leiden tot een OV-net van trein en bus dat zich als één samenhangend geheel presenteert en een aantrekkelijk alternatief biedt voor een deel van de autoverplaatsingen.

4.3.3 Verkeersveiligheid

De Regio Twente zet de komende jaren in op het duurzaam veilig inrichten van de regio en het toepassen van een herkenbare weginrichting. Alleen een integrale gemeentelijke aanpak van de verkeersonveiligheid (infrastructuur en gedrag) komt in aanmerking voor subsidie. De Regio heeft geen verantwoordelijkheden voor de verkeersveiligheid in het spoorvervoer en de binnenvaart. Om de verkeersveiligheid te vergroten wil de Regio inzetten op Kosteneffectieve Maatregelen (KEM), essentiële herkenbaarheidsmaatregelen (EHK) alsmede op integrale aanpak van gedragsbeïnvloeding.

4.3.4 Fietsverkeer

In Twente neemt het fietsgebruik geleidelijk af en de Regio wil deze daling afremmen en zelfs weer laten stijgen, de doelstelling is om in 2011 hetzelfde fietsgebruik te hebben als in 1995. Om het fietsen aantrekkelijk te laten blijven moeten de missende schakels of schakels van onvoldoende kwaliteit in het fietsnetwerk worden aangepakt. Daarnaast wil de Regio inzetten op een fietssnelweg van Nijverdal naar Gronau, welke loopt via de kernen van de netwerksteden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee:

1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit;

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén van de kernprojecten is Vitale Wijken: Hengelo Zuid. Berflo Es is hierin als een van de Vitale Wijken aangegeven. De herstructurering van de Veldwijk Noord, waarvan Veldwijk Noord Middengebied deel van uitmaakt, wordt hier met name genoemd.

Uitgangspunt bij de herstructurering van de Berflo Es is naast fysieke herstructurering, de sociale infrastructuur van de wijk te verbeteren, waarbij wordt ingezet op de volgende acht thema's:

- onderwijs en opvang;
- sport;
- spelen en ontmoeten;

- cultuur;
- welzijn;
- gezondheid en zorg;
- wonen;
- economie en werk

4.4.2 Detailhandel Hengelo 2006 - 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012

Het doel van de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012, is het scheppen van een beleidskader voor detailhandel. Het is een document waarin gewenste toekomstige ontwikkelingen staan en geeft het kader voor ontwikkelingen aan. Het biedt detailhandelondernemingen en andere marktpartijen duidelijkheid over de ontwikkelingsrichting. In de geactualiseerde beleidsvisie zijn de uitgangspunten uit 2006 bevestigd en verder aangescherpt.

Beleid in het kort:

Hengelo heeft op het gebied van detailhandel een aantal ambities. Deze ambities zijn onderverdeeld in een drietal winkelmotieven: dagelijks winkelen, recreatief winkelen en doelgericht winkelen.

Dagelijks winkelen

Hengelo kent een structuur van wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra en solitaire supermarkten. Voor de leefbaarheid in de wijken is het van belang dat er dicht bij huis boodschappen gedaan kan worden. Hierbij past een evenwichtige spreiding van het aanbod over de stad. Clustering van functies binnen wijken en buurten geniet de voorkeur. Dit is de wijze waarop zowel een supermarkt als aanvullende bewinkeling resulteren in het beste voorzieningenniveau voor de wijk en/of buurt.

Recreatief winkelen

De binnenstad is de huiskamer van Hengelo en het belangrijkste recreatieve winkelgebied in Hengelo waar mensen langer gaan verblijven. In de binnenstad moet men aangenaam willen verblijven. Er moet een juiste afstemming van functies zijn. Ook horeca, wonen en cultuur zijn belangrijke ingrediënten. Door onder andere te investeren in sfeer, veiligheid, inrichting en beeldkwaliteit kan de bezoeker langer worden gebonden.

Doelgericht winkelen

Winkels voor gerichte non-food aankopen kunnen zich vestigen in de clusters Plein Westermaat (regionale functie), Westermaat Zuidwest en Noordelijke Spoorzone. Perifere detailhandel vindt plaats in de genoemde clusters en uitbreiding is slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk. Er worden geen reguliere detailhandelsactiviteiten toegestaan als zogenaamde nevenactiviteit. Hier kan onvoldoende grip op worden gehouden en de gemeente wil inzetten op clustering.

4.4.3 Nota van uitgangspunten Veldwijk Noord Plus

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Berflo Es, ondertekend op 23 maart 2006, hebben de partijen (gemeente en de woningbouwcorporaties) uitgesproken de herstructurering van de wijk Berflo Es met elkaar ter hand te nemen. Ten behoeve van de herstructurering in het deelgebied Veldwijk Noord is een Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus opgesteld.

De Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 2009. De belangrijkste ambitie uit de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is het creëren van een wijk met als doel een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving. Dat moet onder andere worden bereikt door het versterken van de interne groen- en waterstructuur, het laten uitgroeien van de omgeving van het FBK-stadion tot een toegankelijk en multifunctioneel topsportpark, het vestigen van een maatschappelijke voorziening/multifunctionele accommodatie in het waterwinpark, een nieuw buurtwinkelcentrum

Het deelgebied Waterpark uit de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is reeds vertaald in het bestemmingsplan Waterpark Veldwijk Noord. Het bestemmingsplan Veldwijk Noord Winkelcentrum maakt de realisatie van een buurtwinkelcentrum mogelijk.

4.4.4 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2010)

In het Gemeentelijk GroenPlan Hengelo 2010 (GGP) is de groene hoofdstructuur voor de gemeente Hengelo vastgelegd. "Groen" dient hierbij breed opgevat te worden als landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik. Hoofduitgangspunt is de stad-èn-landbenadering, waarbij gestreefd wordt naar zowel een krachtige stad als een vitaal platteland.

In het groenplan is de samenhang tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk in beeld gebracht. Het GGP richt zich op het hoofdgroen in de stadsrand, stad en wijk. De totale hoofdstructuur in de stad en omgeving bestaat uit een samenhangend netwerk van stadsrandzones, geleidingszones tussen de kernen, groene wiggen, groene eilanden, lanen, groene stapstenen (boomgroepen), beken met begeleidend groen en spoordijken.

Het grondwaterbeschermingsgebied Hasselo wordt ingericht als stadspark Weusthag. Dit groenrecreatieve hart van Hengelo staat via een krans van wiggen in verbinding met het buitengebied. Vanuit het noordelijk buitengebied is een wig langs de Beneluxlaan gereserveerd. Een derde wig loopt vanaf de groene Deurningerstraat langs de Binnenveldweg. Deze wig is opgebouwd uit een bos, plas, grote erven en park. In het oosten tenslotte vormt de groenzones langs rijksweg A1 de verbinding tussen Lonnekermeer en Weusthag.

4.4.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2009-2013)

In het door de raad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan worden de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding en de riolering beschreven. Voor alle in- en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels:

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
- Lokale zuivering van dit afvalwater wordt niet duurzaam geacht vanwege de hoge kosten, het grote ruimtebeslag en de te grote risico's voor volksgezondheid en milieu;
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen;
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd;
- Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft;
- Bij stedenbouwkundige plannen moet notie worden genomen van het feit dat het water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is;
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn: regenwaterhergebruik op individuele schaal en directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen;
- Een goed alternatief in geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling is een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers;
- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater dus niet naar een RWZI. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken;
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundige plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren;
- Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het Waterschap Regge en Dinkel worden gezocht naar maatwerk.

4.4.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) zijn de hoofdnetwerken voor de fiets, openbaar vervoer en auto vastgelegd. Het doel is een situatie te creëren waarbij de drie vervoerswijzen op een volwaardige wijze met elkaar functioneren en elkaar aanvullen, om zo ook in de toekomst de bereikbaarheid van veiligheid te waarborgen en zelfs te verbeteren. Voor de verkeersstructuur voor het autoverkeer zijn in het GVVP de volgende onderdelen vastgelegd:

- Doserende van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijk gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijk verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;

- Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent wordt gerealiseerd met de Verlengde Laan van Driene (in de periode 2010-2015), een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat;
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

De gemeente Hengelo wil het gebruik van het openbaar vervoer stimuleren, met name op de doorstroommassen. Zo wordt op regionaal niveau een reëel alternatief voor de auto geboden. De doorstroommassen voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar Westermaat en Vossenbelt/Hasseler Es zijn gereed. Aan andere HOV-assen (naar Enschede en door Hart van Zuid) wordt nog gewerkt. Op alle kruispunten met het overige verkeer krijgt het openbaar vervoer prioriteit in de verkeersafwikkeling ten opzichte van de overige verkeersdeelnemers.

Het dagelijks bestuur van Regio Twente is verantwoordelijk voor het openbaar vervoer per bus en de treinverbinding Zutphen - Hengelo - Oldenzaal in de regio. Regio Twente maakt het beleid en stelt concessie/contractvoorwaarden op die de vervoerders (nu Connexxion en Syntus) moeten prikkelen om een zo goed mogelijk vervoersproduct te leveren. De vervoerder zorgt voor de uitvoering, de gemeente Hengelo is alleen verantwoordelijk voor de infrastructuur en probeert zo optimaal mogelijke voorwaarden te scheppen voor goed functionerend openbaar vervoer.

Centrumontwikkelingen vinden plaats bij bestaande en mogelijk nieuwe knooppunten van openbaar vervoer onderling en met de hoofdwegen. Binnen de invloedsgebieden van de vervoersknooppunten is sprake van een verdere verdichting door intensivering, herstructurering en stedelijke vernieuwing. In het GVVP zijn vijf knooppunten van openbaar vervoer genoemd waarvan momenteel twee in ontwikkeling zijn:

1. Centraal station Hengelo: opstellen Nota van Uitgangspunten;
2. Regionale openbaar vervoerhalte Gezondheidspark (spoorlijn Zutphen-Hengelo-Oldenzaal): concreet project voor realisatie.

4.4.7 Gemeentelijk waterplan (2006)

Het Waterplan Hengelo "Kleurrijk waterbeheer" is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het waterplan beschrijft hoe de gemeente in de komende 25 jaar haar verantwoordelijkheid neemt in het regionale watersysteem en geeft richting aan de ontwikkeling van stedelijk water in Hengelo. Het waterplan onderscheidt 3 sporen waarlangs de gemeente en het waterschap Regge en Dinkel invulling gaan geven aan deze verantwoordelijkheid;

1. Het herstel van de Hengelose beken;
2. Het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen (afkoppelen van hemelwater);
3. Het oplossen van grondwateroverlast.

Ad. 1 Grote delen van de Hengelose beken zijn niet meer zichtbaar omdat ze verduikerd zijn. Met name herstructureringsprojecten bieden kansen deze beken weer zichtbaar te maken en weer integraal onderdeel te laten uitmaken van de openbare ruimte.

Ad. 2 Schoon hemelwater wordt niet meer op de gemengde riolering geloosd maar wordt zichtbaar afgevoerd naar oppervlaktewater. In het gebied wordt voldoende waterberging aangelegd, het liefst in de vorm van wadi's omdat deze tevens een zuiverende werking hebben.

Ad. 3 In het kader van de Wet Gemeentelijke Watertaken (per 1/1/2008) heeft de gemeente een verbrede zorgplicht t.a.v. het oplossen van structurele grondwateroverlast.

Naast deze drie manieren is een belangrijke rol weggelegd voor communicatie en educatie. De nadruk ligt hierbij op kijken en doen. Te denken valt aan het uitzetten van fiets- en wandelroutes langs de beken en het aanleggen van een waterspeelplaats of waterkunstwerk. Ook is een lespakket over water aan de basisscholen aangeboden.

Het waterplan is door de besturen van het waterschap Regge en Dinkel en de gemeente Hengelo vastgesteld.

4.4.8 Horecavisie en beleid Hengelo 2005 - 2015 (2005)

December 2005 is de Horecavisie en beleid Hengelo 2005 - 2015 vastgesteld. Hengelo kiest hierin voor versterking van het centrum. Waarbij er geen nieuwe clusters van horeca buiten het centrum worden toegestaan. Het Burgemeester Jansenplein wordt het nieuwe horecaplein van Hengelo voor de dag- en avondhoreca. Wijkverzorgende horeca zal zich in of nabij een winkelcentrum kunnen vestigen in de wijken. Bovenwijkse (nieuwe) voorzieningen kunnen alleen als het een bijzondere locatie of gebouw betreft. Hierbij kan gedacht worden aan horeca in bijvoorbeeld een monument. Discotheken worden niet toegestaan op perifere locaties, zoals de rand van de stad of het bedrijventerrein. Functiegerelateerde horeca is wel mogelijk, bijvoorbeeld een koffi corner in een museum.

4.4.9 Monumentenbeleid (2004)

Monumenten zijn om redenen van esthetische, cultuurhistorische en wetenschappelijke aard tot monument aangewezen. Om te voorkomen dat deze monumentale waarden verloren gaan is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning een monument af te breken, te vernielen, te verstoren, te verplaatsen, in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Men is dus verplicht de plannen door de gemeente te laten toetsen en een bouw- en monumentenvergunning aan te vragen. In geval van een beeldbepalend karakteristiek pand of een gemeentelijk monument worden de plannen beoordeeld door de technische commissie van de monumentencommissie. Bij een rijksmonument beoordeelt naast de technische commissie ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de plannen.

4.4.10 Nota Duurzaam Veilig (2001)

Op het gebied van verkeersveiligheid conformeert de gemeente Hengelo zich aan de afspraken die de gezamenlijke wegbeheerders in 1997 hebben gemaakt, welke zijn vastgelegd in het "Startprogramma Duurzaam Veilig". In de gemeentelijke nota Duurzaam Veilig (2001) zijn de maatregelen vertaald naar de Hengelose situatie.

Fase I van deze nota wordt gekenmerkt door het realiseren van een duurzaam veilig wegennet en is zo goed als afgerond. Verder is de aanpak van VerkeersOngevallen Concentraties (VOC) een belangrijk middel in de strijd tegen de verkeersonveiligheid. Verkeersongevalpunten in de stad worden bij deze aanpak onderzocht en aangepakt. Jaarlijks worden de VOC's geactualiseerd.

In Fase II zijn verkeerseducatie en gedragsbeïnvloeding terugkerende onderwerpen. De verkeerseducatieprogramma's die in de regio en in Hengelo worden uitgevoerd, staan beschreven in het rapport "RUP gedragsbeïnvloeding: op weg naar een permanente verkeerseducatie in Zuid-Twente (periode 2004-2006)". De programma's zijn onderverdeeld naar de verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Een belangrijke bijdrage in de uitvoering van verkeersveiligheids campagnes wordt in Hengelo al jaren achtereen geleverd door de vrijwilligers van VVN. In hun werkplan worden jaarlijks activiteiten en projecten beschreven die de afdeling Hengelo wil initiëren en uitvoeren. De nadruk van de projecten is gericht op educatie en gedragsbeïnvloeding.

Omdat verkeersveiligheid duurzaam dient te zijn, vereist het een integrale benadering. Andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, mobiliteit, infrastructuur, voorlichting, onderwijs en welzijn beïnvloeden de verkeersveiligheid.

4.4.11 Nota Economisch beleid (2003)

November 2003 is de nota Economisch beleid vastgesteld. Hierin worden strategische keuzen gemaakt inzake de rol die de gemeente en ook de regio kan spelen met betrekking tot het creëren van zo optimaal mogelijke randvoorwaarden en condities voor het locale en regionale bedrijfsleven. Hengelo kiest daarin voor een krachtige economische ontwikkeling en werkgelegenheidsgroei. Ook voor de toekomst koestert Hengelo de industrie als belangrijke pijler van de economie. Naast een gezonde, technologische hoogwaardige industrie wenst Hengelo haar economische basis te verbreden door versterking van de sectoren zakelijke dienstverlening, (detail)handel, gezondheidszorg en toerisme. Daarbij streeft Hengelo naar een gevarieerd aanbod van bestaande en nieuwe bedrijvenlocaties, vanuit het vertrekpunt dat bestaande ruimte voor bedrijvigheid behouden blijft en indien nodig wordt vernieuwd voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Waar mogelijk wordt intensief ruimtegebruik gestimuleerd. Ook de wijk economie is van wezenlijk belang.

4.4.12 Nota kunst en cultuur, "Vrij spel voor verbeelding" (2007)

De missie voor de komende jaren is:

1. de culturele identiteit van Hengelo verder versterken;

2. zorgdragen voor een kwalitatief sterke, duurzame en diverse culturele infrastructuur;
3. het cultureel bewustzijn van de inwoners van Hengelo stimuleren;
4. kansen geven aan kunstenaars om in Hengelo te werken of hun werk te presenteren.

De strategie verloopt via investeringen in de culturele basisinfrastructuur, in de deelname aan kunst en cultuur en in de productie en presentatie van kunst. Uitgangspunt daarbij is dat Hengelo zich cultureel profileert op drie dimensies: beeldende kunst, theater en amateurkunst en cultuureducatie. Belangrijke beleidsvoornemens zijn onder meer:

1. transformatie van het Kunstcentrum tot Centrum Beeldende Kunst binnen de ontwikkeling van De Creatieve Fabriek op het voormalig Holec-Hazemeyerterrein;
2. planvorming voor een nieuw centrum voor kunsteducatie in Hart van Zuid;
3. ontwikkeling van integraal beleid op het gebied van cultuur, diversiteit, onderwijs en welzijn.

Het college van B&W verwacht dat de kunst- en cultuurvisie een goed ijkpunt is bij het maken van creatieve keuzes, maar ook voldoende ruimte geeft aan spontane ontwikkelingen voor de verdere versterking van de culturele identiteit van Hengelo.

4.4.13 Woonvisie 2012-2022

Het college heeft in de woonvisie 2012-2022 "verandering brengt kans" haar woonbeleid voor de komende 10 jaar opgenomen. De hoofdpunten uit het woonbeleid worden hierna kort weergegeven.

- Uitbreidingsbehoefte van minimaal 2.250 woningen in de komende 10 jaar. 70% van deze woningen moet in de stad komen op zogenoemde inbreidingslocaties of herstructureringslocaties. De overige 30% wordt gerealiseerd in uitbreidingsgebieden aan de rand van de stad waarvan de locatie Bornsche Maten ook gedeeltelijk voorziet in de Hengelose behoefte.
- Voldoende plancapaciteit beschikbaar bij aantrekkende markt: De gemeente moet aan voldoende bouwplannen werken om te voorzien in de vraag naar woningen als de economie aantrekt.
- Lokale instrumenten inzetten voor het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt. Zoals de starterslening en verschillende subsidies.
- Vraaggericht ontwikkelen en bouwen: De gemeente moet meer rekening houden met de consument, zowel in de te bouwen woningen als in de keuze van de locatie. Het mogelijk maken van particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap is ook belangrijk. Zowel aan de rand van de stad als op binnenstedelijke locaties voor meer binding in de wijk.
- Kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad: Dat kan door huurwoningen met slechte isolatiewaarde op te knappen of te vervangen. In de woonvisie staat de wens om gedifferentieerde wijken te krijgen met minimaal 20% sociale huur voor de sociale doelgroep.
- Kwaliteitsverbetering particuliere voorraad: De kwaliteit kan verbeterd worden door bewustwording te creëren bij de particulier over het energieverbruik in de woning of de veiligheid in huis; investeren in je eigen woning draagt bij aan het woongenot, wooncomfort en betaalbare woonlasten op lange termijn. Dat kan onder meer door: voorlichting geven over subsidieregelingen, een subsidieloket, de website www.langzultuwonen.nl.
- Langer zelfstandig willen wonen: Hengelo streeft ernaar dat ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het liefst in hun eigen vertrouwde woonomgeving.
- Samenwerken in nieuwe coalities. Met bijvoorbeeld corporaties, marktpartijen, zorginstellingen en andere partijen veel beter samenwerken. De gemeente kan het niet allemaal zelf.
- Kwalitatief woningbouwprogramma dat gericht is op binding met de stad. Starters en mensen met middeninkomens in de bestaande wijken binden door te zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare koop- en huurwoningen op voor hen aantrekkelijke plekken. In de binnenstad bijvoorbeeld, door nieuwbouw op aantrekkelijke plekken en door wonen boven winkels. Bevorderen van doorstroming van medioren en senioren voor meer luxe of wooncomfort in de uitbreidingsgebieden 't Broek en Dalmeden.

De gemeente heeft deze negen uitgangspunten uitgewerkt in vijf speerpunten en een globaal uitvoeringsprogramma. De speerpunten zijn:

- Versterking stedelijk karakter, onder andere: sterke woonregio Twente en binnenstedelijk bouwen;
- Bouwen en wonen naar behoefte, onder andere specifieke doelgroepen waarvoor corporatie/zorginstellingen verantwoordelijk zijn en nieuw particulier initiatief;
- Vitaliteit van wijken, onder andere gedifferentieerde wijken, woonservicegebieden, woonruimteverdeling;
- Toekomstbestendige woningvoorraad, onder andere energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, renoveren en wonen;
- Samenwerking en nieuwe coalities, onder andere woningbouwregie en instrumenten.

Een belangrijk vervolgtraject van de woonvisie is het maken van prestatieafspraken met Welbions,

zorginstellingen en eventuele marktpartijen over onder andere de uitvoering van de woonvisie (waaronder het te realiseren woningbouwprogramma).

4.4.14 Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)

De gemeente Hengelo streeft ernaar een aantrekkelijke stad te zijn voor iedereen, ook voor mensen met een handicap en de steeds groter wordende groep ouderen. Bovendien moet iedereen kunnen meedoen aan de Hengelose samenleving. 'Een zo gewoon mogelijk leven leiden ondanks beperkingen door ouderdom of handicap', vormt de kern van de vermaatschappelijking van de zorg. Dit betekent dat het burgers mogelijk moet worden gemaakt om zelfstandig thuis te (blijven) wonen, ook als zij zorg nodig hebben.

In de notitie "Een wijk voor iedereen" is de visie van de gemeente verwoord over deze ontwikkelingen. De notitie gaat nader in op het begrippenkader, de gemeentelijke ambities en formuleert de uitgangspunten voor de ontwikkeling van zogenaamde woonzorgzones in onze stad. Geformuleerde ambities zijn in steekwoorden: gewoon leven, zorg thuis, scheiden wonen en zorg, voor iedereen en samenwerken.

4.4.15 Nota Autoparkeren (2008-2012)

In december 2008 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota Autoparkeren 2008-2012 vastgesteld. Dit is de visie op het nieuwe parkeerbeleid zoals deze nu is vastgesteld geldt voor heel Hengelo, dus voor het centrum én in de schil- en overige (buiten)gebieden rondom het centrum.

De gemeente Hengelo probeert evenwicht te bereiken tussen enerzijds de parkeervraag en anderzijds de optimale combinatie van bereikbaarheid en leefbaarheid. Uitgangspunt hierbij is een leefbare en bereikbare (binnen)stad door middel van sturend (minder blik op straat), vraagvolgend parkeerbeleid (bewoners), locatie beleid en bevorderen van andere (duurzame) vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets (verschuiving in de modal split).

De nieuwe Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

- Bewoners, bezoekers van bewoners en ondernemers en werknemers laten parkeren op de gewenste plaatsen;
- Een betaalbare en eerlijke verdeling van de schaarse beschikbare openbare ruimte voor elke categorie parkeerder (in de volgorde: bewoner, bezoeker/klant en werknemer);
- Streven naar geconcentreerde grote parkeerlocaties en dubbel ruimtegebruik waar mogelijk (de juiste plaats voor de juiste prijs voor alle groepen);
- Oplossingen bieden voor huidige en toekomstige parkeer- en bereikbaarheidsproblemen;
- Beter geleiding automobiliteit en parkeerdruk beter spreiden;
- Verminderde groei van de automobiliteit en autogebruik.

Om deze doelen te realiseren is aan deze Nota voor de komende vijf jaar een groot pakket van maatregelen gekoppeld.

Nieuwe parkeernormen behoren ook tot het door de raad vastgestelde parkeerbeleid. De nieuwe parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad en stadsomvang. Binnen de beschikbare bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt tot parkeernormen per stedelijke zone, functie en aandeel bezoekers.

4.4.16 Prostitutiebeleid (2004)

Als algemeen uitgangspunt wordt aangegeven dat het regionaal afgestemde lokale prostitutiebeleid in Twente vanuit een integrale benadering wordt opgezet. De trekkersrol voor wat betreft de regulering en de handhaving ligt bij het lokale bestuur. Aspecten van volksgezondheid, veiligheid, leefbaarheid en handhaving spelen daarbij zeker een rol. Met betrekking tot de handhaving spitst het beleid zich vooral toe op de (te verwachten) mate van overlast bij de verschillende vormen van prostitutie en de kans op het plegen van strafbare feiten.

De thans aanwezige seksinrichtingen in Hengelo worden positief bestemd waarbij verdere uitbreiding van het aantal seksinrichtingen wordt uitgesloten. In het plangebied Veldwijk Noord, Middengebied is geen seksinrichting aanwezig.

4.4.17 Toegankelijkheid

Het te hanteren beleid aangaande toegankelijkheid is weergegeven in de nota Verleiden, verplichten en voorthelpen. Bevordering toegankelijkheid gebouwen en omgeving (2007). Dat is een verdieping van het Bouwbesluit. Dit beleid is gebaseerd op toepassing van de NEN 1814 en de meest recente uitgave CROW (richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte).

Voor het waarborgen van dit beleid dient dit in alle fasen van bouw en ontwikkeling van gebouwen, waaronder woningen, en buitenruimte te worden meegenomen.

4.4.18 Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)

Het bevorderen van het fietsgebruik heeft een hoge prioriteit binnen het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid. In de beleidsnota Fietsen (1993) staat het gemeentelijke fietsbeleid nader omschreven. In de "Uitvoeringsnota Fietsen 2003-2006" zijn beleidsvoornemens nader uitgewerkt tot een breed pakket van concrete maatregelen met als doel het fietsklimaat in Hengelo te verbeteren. Speerpunten hierin zijn: het verbeteren van de belangrijkste fietsroutes naar het centrum van de stad (stadsfietsroutes), het fietsvriendelijker maken van verkeersregelinstallaties en de verbetering van het fietsparkeren.

4.4.19 Welstandsnota

Per 1 juni 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo in werking getreden. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. In de nota worden voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn loketcriteria opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het bestemmingsplan zich tot het regelen van de massa.

Binnen het plangebied Veldwijk Noord, Middengebied zijn de volgende gebieden aanwezig: Stempelwijken. Nieuwbouw moet aan de gestelde voorwaarden in het betreffende gebied voldoen, dan wel daar bij aansluiten. Indien een ontwikkeling/bouwplan niet past binnen de criteria uit de welstandsnota, dan dient een door de Gemeenteraad vastgestelde paragraaf voor de welstandsnota, dan wel een beeldkwaliteitsplan, gemaakt en goedgekeurd te worden, anders kan een negatief advies volgen.

4.4.20 Kadernota Spelen (2007)

De uitgangspunten voor het spelen en de voorzieningen werden sinds 1979 bepaald met behulp van de Nota Speelgelegenheden. Het speelbeleid is echter in 2007 vernieuwd en vastgelegd in de Kadernota Spelen, onder het motto "Samen spelen is leren samen leven".

Speelgelegenheden omvatten zowel informele speelruimte met speelaanleidingen als formele speelruimte met speeltoestellen. Het plangebied krijgt een redelijk tot goed aanbod aan speelmogelijkheden / speelvoorzieningen.

4.4.20.1 *Informele speelruimte*

Informele speelruimte is bereikbaar, toegankelijk en uitdagend. Educatief ligt voor het spelen de nadruk op het openbaar groen. Spelen in de natuur en het aanleggen van speelaanleidingen in groenvoorzieningen is essentieel (bv. speelbossen met 'scharrelkinderen') en is gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur, zoals verwoord in het Gemeentelijk Groen Plan.

1. **Parken**
Parken zijn grote recreatieve plekken in het openbaar groen. Hadden parken, plantsoenen en perken vroeger voornamelijk een ruimtelijke (visueel-esthetische) functie, tegenwoordig is de gebruiksfunctie voornamelijk als belevingsvorm. Parken zijn ontmoetingsplekken (o.a. groenvoorzieningen waar ruimte is om gebruiksfuncties te realiseren, bv. hondenrenveld). Het Broekpark is als Jungle Park een dergelijk park.
2. **Plantsoenen**
Naast visueel-esthetisch, functioneren zij ook in geleiding, geleiding en afscherming. In de nota Groenuitgifte wordt deze functie rondom speelvoorzieningen beschermd. Door de tijdsgeest worden aan plantsoenen meer natuurlijke en recreatieve functies toegekend zoals; biotoop, habitat of leef-/vertoefplek. Hieraan zijn taken gekoppeld als leefbaarheid, slaap-/rustplek en / of eet-/foerageerplek. Dit gebruik is voor plantsoenen een minder wenselijke ontwikkeling.
3. **Water**
Gronden bestemd tot 'Water' zijn vaak gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur uit het Gemeentelijk Groen Plan. Water heeft een grote speelwaarde, maar kent ook een speelrisico. Het is ideaal als

- informele speelruimte, maar vraagt als formele speelruimte een erg goede inrichting.
4. Pleintjes
- Naast gronden met de bestemming 'Groen' zijn gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijf' onontbeerlijk om de intensiteit van het speelgebruik op te vangen, zoals straatvoetbal. Tevens geeft het een andere speelfunctie. Woonstraten (30-km zone), hoven, voetpaden en pleintjes zijn zeer geschikt als informele speelruimte (hinkelen / touwtjespringen). Ook zijn deze gronden geschikt te maken voor formele speelruimte.
5. Schoolpleinen
- Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn als wijkwelzijnsvoorziening bij uitstek geschikt als formele speelruimte. Soms zijn ze openbaar toegankelijk, soms semi-openbaar en soms ook niet openbaar. Zij vormen een sociale ontmoetingsplek in de wijk waar vele activiteiten worden georganiseerd. In het plangebied ligt overigens geen school die openbaar toegankelijk is.

4.4.20.2 *Formele speelruimte*

De formele speelruimte moet uitdagend, bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn. De huidige verdeling van deze speelruimte c.q. speelplekken is per wijk bepaald. De aandacht zal de komende jaren vooral uitgaan naar deze formele speelruimte zoals speelvoorzieningen c.q. speelplekken. Daarnaast zal er voor de jongeren van 12 jaar en ouder meer aandacht komen voor voorzieningen op daarvoor geschikte plekken. Te denken valt aan terreinelementen c.q. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals een schuilhut, basketbalpaal, ballenvanger, pannakooi of voetbalkooi.

Ook sport- en spelvoorzieningen voor de oudere bewoners van de wijk kunnen worden opgenomen (jeu de boules banen, dam- en/of schaakpleintjes, zit- en ontmoetingsplekken en fitness- / beweegpleinen), evenals aangepaste speeltoestellen voor minder-validen. Een en ander kan sociaal als ontmoetingsplek voor de buurt gaan functioneren. Dit kan de leefbaarheid van de wijk verbeteren.

4.4.21 **Beleid kamerbewoning**

Om daadwerkelijk een woning in gebruik te mogen nemen voor kamerverhuur moet het pand allereerst beschikken over de juiste bestemming. Daarnaast moet de eigenaar van een pand op grond van de regionale Huisvestingsverordening een omzettingsvergunning aanvragen voordat hij een pand mag omzetten van zelfstandige bewoning naar onzelfstandige bewoning (lees: kamerverhuur of pension). Hiermee kan worden voorkomen, dat op sommige zwakkere plekken in de stad overlast ontstaat door kamerverhuur. Het is bekend dat in sommige delen van de stad juist in deze kamerverhuurpanden overlast ontstaat bijvoorbeeld door studenten, maar vooral ook door drugscriminaliteit en andere criminele activiteiten.

De Huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid nadere regels te stellen aan het verlenen van de omzettingsvergunning. Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag voor een omzettingsvergunning zal worden getoets aan het beleid kamerbewoning. In deze beleidsregels komen naast aspecten als leefbaarheid en andere omgevingsfactoren ook technische aspecten, met name voor wat betreft brandveiligheid, aan de orde. Voor wat betreft de brandveiligheid zal in veel gevallen moeten worden voldaan aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit.

4.4.22 **Beleid Duurzame Ontwikkeling 2006-2010**

De beleidsnota Duurzame Ontwikkeling 2006-2010 heeft als doel om Duurzame Ontwikkeling expliciet op de agenda van de ontwikkeling van Hengelo te plaatsen, en daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsambitie van de gemeente. Het beleidsplan geeft het algemene kader weer voor duurzame ontwikkeling binnen de gemeente Hengelo. Jaarlijks wordt hier een uitvoeringsplan aangekoppeld.

4.4.23 **Gemeentelijke Nota Geluid (2009)**

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

- Bijdragen aan het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in Hengelo.
- Handvat voor milieuvergunningen, maatwerkvoorschriften, evenementen en APV-ontheffingen.
- Handvat voor geluidambities bij ruimtelijke planvorming en het zonodig vaststellen van hogere geluidgrenswaarden.
- Verantwoording van de inzet van middelen om de geluidssituatie positief te beïnvloeden.

De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken:

- Een zo integraal mogelijke gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden: Wonen, Binnenstad en winkelgebieden, Industrie en bedrijven, Buitengebied en stadsparken en. Verkeerszones
- Ambities per gebiedstype (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden)
- Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken
- Zoveel mogelijk aanhouden van de volgorde: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtmaatregelen en dan pas maatregelen bij de ontvanger. Dit betekent o.a. dat waar nodig en mogelijk stillere wegdektypen worden toegepast. Als bronmaatregelen en/of overdrachtmaatregelen onvoldoende resultaat hebben kan geluidbelasting tot maximaal de plafondwaarde voor het betreffende gebiedstype worden toegestaan als er sprake is van voldoende (akoestische) compensatie.
- Bij verkeersplannen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met effecten van geluid.
- Een eenduidige normstelling voor bedrijven.

In dit plan is rekening gehouden met de nota geluid.

4.5 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied opgestelde beleid.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw' is in februari 2001 de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. Het Waterschap Regge en Dinkel streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren.

Voor Veldwijk-Noord is een waterstructuurplan vastgesteld (versie 22 juli 2009). Het Waterschap is hier in een vroegtijdig stadium nauw bij betrokken geweest.

In 2007 is de Samenwerkingsovereenkomst Duurzaam Waterbeheer Hengelo-Zuid (Hart van Zuid, Berflo Es) ondertekend. Hierin maken de gemeente Hengelo en het Waterschap regge en dinkel afspraken over het inrichten van een duurzaam watersysteem in Hengelo Zuid. Het watersysteem zoals voorgesteld in het plangebied past binnen deze afspraken.

5.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Ten behoeve van de planrealisatie kan het dan ook nodig zijn om ontheffing aan te vragen in verband met de (voorgenomen) overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Tijdens het plannen van de werkzaamheden dienen de volgende zaken in kaart gebracht te worden:

- Welke beschermde planten- en diersoorten komen in en nabij het plangebied voor;
- Leidt het realiseren van het plan of uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet;
- Kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden;
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten een ontheffing (ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet) vereist?

Om bovenstaande vragen te kunnen beantwoorden is in 2007 een flora- en faunaonderzoek gedaan (bijgevoegd als bijlage). Het gebied waarvoor het flora en faunaonderzoek is gedaan omvat het gebied zoals op afbeelding 5 "rood omlijnd" is aangegeven.



afbeelding 5

Uit dit onderzoek, zijn (begin 2008) de volgende resultaten gekomen.

Inventarisatie

Flora

Er groeien geen beschermde planten.

Vogels

De meest opvallende vogelsoort is de gierzwaluw, waarvan één nest in een flat is vastgesteld. Spechten, uilen en dagroofvogels zijn niet gezien.

Vleermuizen

Er zijn drie soorten vleermuizen waargenomen; de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Rosse vleermuis en laatvlieger foerageren in het gebied, maar huizen erbuiten. Aannemelijk is, dat de dwergvleermuizen wel binnen het gebied hun onderkomen hebben. Bomen in het gebied hebben geen holten voor boombewonende vleermuizen.

Landgebonden zoogdieren

Bijzondere soorten als steenmarter zijn niet waargenomen.

Conclusies

Het aanvragen van ontheffing is niet nodig. Wel geldt de zorgplicht en dient bij sloop rekening te worden gehouden met gierzwaluwnesten en vleermuisverblijven. Dit betekent, dat nesten van gierzwaluwen buiten de broedtijd moeten worden verwijderd. En dat in september-oktober dan wel half maart-april te slopen gebouwen door tocht ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen.

5.3 Monumenten en archeologie

5.3.1 Monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 90 gemeentelijke monumenten (GM), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink.

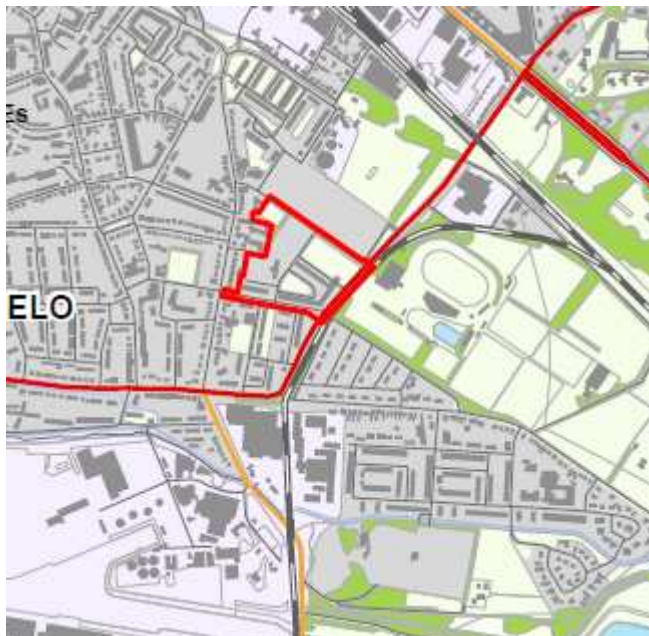
Binnen het plangebied Veldwijk Noord Middengebiet bevinden zich geen monumenten.

5.3.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relikten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in februari 2011 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage) in verband met de geplande herontwikkeling van de wijk Veldwijk Noord te Hengelo in de gemeente Hengelo. Doel van dit onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd. Gezien de ligging (in een dekzandvlakte in de nabijheid van een beekloop) gold op basis van het bureauonderzoek voor het plangebied een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen (nederzettingen) uit alle perioden. Specifiek voor grafvelden (in de vorm van urnenvelden of grafheuvelzolen) gold echter een hoge archeologische verwachting. Dergelijke grafvelden zijn reeds in de directe omgeving van het plangebied aangetoond. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen. De bodem blijkt in nagenoeg het gehele plangebied (alle boringen) diep te zijn verstoord.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig bureau- en inventariserend veldonderzoek dient contact opgenomen te worden met de gemeente Hengelo.



afbeelding: plangebied archeologisch onderzoek (rood omlijnd)

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijvigheid ter plaatse van gevoelige functies (zoals woonfuncties) ontoelaatbare overlast veroorzaakt en om te voorkomen dat bedrijven onevenredige inspanningen moeten leveren om aan milieuregels te voldoen, moet tussen deze functies voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden (zogenoemde milieuzonering). In de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009) worden voor een groot aantal bedrijfsmatige activiteiten zoneringafstanden geadviseerd.

In het plan Veldwijk Noord Deelgebied-Midden zijn geen categorie 3 en 4 bedrijven aanwezig. Nabij het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig waarvan de gewenste milieuzone over een deel van het plangebied valt. In de milieuaspectenstudie wordt gemotiveerd dat kan worden aangenomen dat deze bedrijven zijn ingepast in de omgeving en geen knelpunt vormen. Aan het spoorwegemplacement wordt in de milieuaspectenstudie extra aandacht gegeven.

5.4.2 Bodem

De bodem en het grondwater van het plangebied zijn onderzocht. Op de hoek van de Spartalaan en Achillesstraat is een sterke verontreiniging van zware metalen en PAK in de grond aangetroffen. Deze verontreiniging zal gesaneerd moeten worden.

5.4.3 Geluid

De Wet geluidhinder stelt geluidgrenswaarden in zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

Het plangebied grenst niet aan gezoneerde industrieterreinen en ligt niet binnen de zone van het vliegveld Twente. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van enkele wegen. Het plangebied ligt niet binnen de zone van het doorgaande spoor naar Enschede.

Als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd binnen één van deze wettelijke zones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moet worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is daarom niet van belang.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor tweebaanswegen binnen de bebouwde kom een wettelijke zone van 200 meter. Deze zonering geldt niet voor woonerven en voor 30 km-wegen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de zone moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen.

Voorliggend plan ligt gedeeltelijk in de zone van de Kuipersdijk en de Tweekelerweg. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen bij de woningen die liggen binnen de zone van deze wegen. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor de wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Hoewel formeel geen aandacht geschonken hoeft te worden aan het geluidaspect van deze wegen, is vanwege het aspect van 'goede ruimtelijke ordening' de geluidbelasting op de gevel berekend. Uit de berekeningen blijkt dat niet overal met een standaardgevelisolatie kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal moeten worden aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan.

Railverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder in verbinding met het Besluit geluidhinder geldt voor het doorgaande spoor ter hoogte van het plangebied een wettelijke zone van 200 meter. Als in een bestemmingsplan binnen deze zone nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van deze geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt niet binnen de zone van 200 meter. Het aspect railverkeerslawaai is daarom niet van belang.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het vliegveld Twente. Het aspect luchtvaartlawaai is daarom niet van belang.

5.4.4 Veiligheid

Fysieke veiligheid

Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) daadwerkelijke incidenten, ongelukken en rampen. Door het vooraf treffen van de juiste infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen of kan in geval van een incident zo goed mogelijk hulp worden geboden. Een goede bereikbaarheid van gebieden evenals de aanwezigheid van voldoende bluswater is een voorwaarde voor een snelle hulpverlening. Ook maatregelen die zelfredzaamheid van de bewoners bevorderen dragen bij aan de fysieke veiligheid. In de milieuaspectenstudie zijn deze aspecten verder uitgewerkt.

Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheids normering rond transportassen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de normering voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden:

- het plaatsgebonden risico; dit is een wettelijke risicocontour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd;
- groepsrisico; dit is een maat voor de kans dat een aantal personen tegelijkertijd door een calamiteit wordt getroffen. Het groepsrisico kent geen wettelijke norm, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde.

Spoorwegemplacement

Het emplacement is aangewezen als een spoorwegemplacement dat valt onder de werking van het Bevi. Voor het emplacement is in 2012 een revisievergunning verleend. Deze vergunning is al wel in werking maar nog niet onherroepelijk omdat beroep is ingesteld bij de Raad van State. Bij de vergunningaanvraag is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) gevoegd. In de QRA is aangegeven waar zich de mogelijke ongevalslocaties bevinden. De dichtstbijgelegen ongevalslocatie ligt op circa 500 meter van het plangebied.

De 10-6 contour van het plaatsgebonden risico ligt niet buiten de inrichting. Het plaatsgebonden risico speelt dan ook geen rol.

Gelet op de afstand tot de ongevalslocaties draagt de ontwikkeling in het plangebied alleen bij aan het groepsrisico van scenario's waarin toxische gassen zijn betrokken. Deze scenario's geven slechts een zeer geringe bijdrage aan het groepsrisico zoals in de QRA berekend. De scenario's die het meest bijdragen hebben betrekking op een explosie van een wagon met geladen met brandbaar gas. De effecten van deze scenario's reiken echter niet tot aan het plangebied. Omdat het totale aantal woningen binnen het plangebied Veldwijk Noord met circa 200 zal afnemen, neemt ook het aantal inwoners af. Op basis hiervan kan dan ook worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied niet zullen leiden tot een toename van het groepsrisico.

Overige bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere Bevi-bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied.

Doorgaand vervoer over het spoor

Over het doorgaande spoor naar Enschede worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Over het doorgaande spoor naar Oldenzaal worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit spoor ligt echter op ruim 500 meter van het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn daarom verwaarloosbaar voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico ligt niet buiten het spoor.

Doorgaand vervoer over de weg

Door of langs het plangebied loopt geen wegverbinding waarover een substantiële hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd.

Het aspect externe veiligheid is daarom niet van belang.

5.4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet geeft grenswaarden voor concentraties in de buitenlucht van diverse stoffen. Bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit dienen bestuursorganen rekening te houden met deze grenswaarden. In Nederland zijn de maatgevende stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Als aan de grenswaarden van deze stoffen wordt voldaan vormen de andere stoffen over het algemeen geen probleem.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Het gebied Veldwijk Noord wordt de komende jaren in fasen herontwikkeld. De bestaande winkels en woningen (circa 700) worden gesloopt. Het plan deelgebied Midden betreft voornamelijk de bouw van woningen. Aan de rand grenzend aan de bedrijven van de Tweekelerweg wordt een combinatie van wonen en werken mogelijk gemaakt. Het betreft kleinschalige bedrijvigheid van maximaal categorie I. In totaal worden er binnen het te herontwikkelen gebied circa 500 nieuwe woningen herbouwd. Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft ruimschoots onder de grens waarboven sprake is van 'in betekende mate' bijdragen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.4.6 MER

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand aan een ruimtelijk plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieu-gevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Voor welke activiteiten een Mer-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. In het bestemmingsplan Veldwijk Noord deelgebied-Midden worden geen grootschalige nieuwe projecten gerealiseerd. Een verplicht MER of een beoordelings-MER is daarom niet noodzakelijk.

5.4.7 Radarverstoringgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de (voormalige) vliegbasis Twente. In verband hiermee zijn, ter voorkoming van radarverstoring, beperkingen van toepassing op de bouw van hoge gebouwen en bouwwerken. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een hoogte die van invloed is op de ongestoorde werking van de radar. Beperkingen vanwege het radarverstoringgebied zijn daarom niet aanwezig.

5.5 Integrale veiligheid

In Hengelo staat veiligheid hoog op de agenda. Veiligheid is immers één van de basistaken van de lokale overheid. Het is zaak om ook bij de ruimtelijke ordening rekening te houden met mogelijkheden om de integrale veiligheid te verbeteren.

Ten aanzien van de sociale veiligheid dient rekening te worden gehouden met het volgende. Het is een gegeven dat de aanwezigheid van potentiële daders en een aantrekkelijk en kwetsbaar doelwit de kans op criminaliteit verhogen. Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en overlast worden verminderd. Het Politiekeurmerk voor Nieuwbouw biedt hier een goed handvat voor en dient, waar mogelijk, dan ook te worden toegepast. Het betekent onder meer dat aanwezigheid van sociale ogen de kans op onveiligheid vermindert. Dit betekent:

- geen tussenliggende terreinen braak laten liggen;
- de locatie van voorzieningen zorgvuldig organiseren binnen het gebouw d.w.z. presentatie van die functies aan openbare / semi-openbare ruimtes;
- open karakter creëren, vermijden dat dichte gevels ontstaan langs routes;
- doorgaande routes voor langzaam verkeer door gebieden met monofuncties vermijden;
- zorg dragen voor eventuele alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes.

De kans op onveiligheid vermindert ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Dit laatste kan onder meer worden bereikt door zoveel mogelijk gebieden in te richten met zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie.

Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor de diverse vervoermiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Ook moeten bedrijven en voorzieningen zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

5.6 Duurzaam bouwen

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden om in hun behoefte te voorzien in gevaar te brengen. Duurzaamheid is alleen mogelijk bij een evenwichtige samenhang tussen de domeinen People (sociaal), Planet (ecologie) en Profit (economie).

Een duurzame woning binnen een duurzame wijk is een woning die geruime tijd aan de veranderende eisen van de bewoners tegemoet kan komen. Een levensloopbestendige opzet van de wijk en de woning kan er voor zorgen dat gedurende de gehele levensloop van de bewoner voldoet aan zijn of haar eisen. Mensen die zich prettig voelen in de buurt kunnen dan bij gewijzigde omstandigheden in de eigen buurt blijven. De sociale contacten die in de buurt zijn opgebouwd blijven dan intact; dit is zowel goed voor de individuele bewoner als voor sociaal-maatschappelijke leven dat in de buurt opgebouwd is. De definitie van duurzaamheid raakt hiermee dan ook de definitie van leefbaarheid.

Het beleidsplan duurzame ontwikkeling 2006-2010 (raad 28-02-2006) geeft aan dat bij nieuw te ontwikkelen gebieden een aanzienlijke bijdrage aan duurzame ontwikkeling geleverd dient te worden, zowel op woningniveau (duurzaam bouwen) als op wijkniveau (duurzame stedenbouw).

De uitgangspunten voor duurzaamheid zijn door de gemeente Hengelo gebaseerd op de zogenaamde Trias Ecologica (Drie-Stappen-Strategie):

1. Beperk de vraag: voorkom onnodig gebruik
2. Gebruik duurzame / eindeloze bronnen
3. Gebruik eindige bronnen verstandig

Deze drie-stappen-strategie kan en moet worden toegepast op alle thema's die bij (steden)bouw aan bod komen; zoals materialen, water, ruimtegebruik, energie en gezondheid & binnenmilieu.

Het plangebied wordt met drie thema's in een duurzaam ontwikkelingsperspectief geplaatst. Ten eerste worden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk bewaard en benut. Ten tweede is in het ontwerp sprake van voorbeelden van natuurlijke en ecologische aanleg. Ten derde worden een aantal ontwerprichtlijnen permanent toegepast zoals energiezuinig ontwerpen en verkeersprincipes waarin langzaam verkeer en openbaar vervoer zijn bevoordeeld.

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo (vastgesteld door de raad op 16 december 1997) heeft de basis gelegd om in nieuw te ontwikkelen gebieden een aanmerkelijke bijdrage aan duurzaam bouwen te leveren, zowel op woningniveau als op alle andere schaalniveaus. Hiermee is ook het kader gegeven om in bestaande gebieden duurzaamheid vorm te geven.

De uitgangspunten zijn:

- energiezuinigheid en het gebruik van warmte uit zonne-energie;
- waterbesparing;
- duurzaamheid van toegepaste bouwmaterialen in relatie met hun toepassing;
- flexibiliteit in het gebruik van woningen;
- binnenmilieu, comfort en gezondheid;
- Cradle to cradle bouwen;
- een integratie van bovenstaande punten.

De duurzame ontwikkeling is voor de gebouwde omgeving uitgewerkt in duurzaam bouwen en duurzame energie en energie-efficiency.

Duurzaam bouwen

Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen.

Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO₂-emissie ontstaat.

Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Ecologica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievizies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw of wijkreconstructie verdient het aanbeveling in een vroeg stadium van de planontwikkeling een energievizie op te stellen, waarbij kansen en mogelijkheden worden

geïnventariseerd voor een andere dan de conventionele energie-infrastructuur op basis van gas en elektra.

In Hengelo wordt het Warmtenet Hengelo gerealiseerd. Dit is een duurzame energievoorziening die gebouwen van warmte voor ruimteverwarming/tapwater en/of koude voorziet. Het plangebied valt in het leveringsgebied van het Warmtenet Hengelo.

5.7 Beheer

De openbare ruimte, tussen de woningen welke gesloopt zijn in dit gebied, werd beheerd op IBOR niveau Basis. Voor het plangebied zal nog een keuze moeten worden gemaakt tussen IBOR niveau hoog en IBOR niveau basis.

Wijzigingen zullen er wel plaats vinden in het areaal. In de oude situatie was een aantal groenpercelen in beheer bij de woningbouwvereniging Welbions. Voor zover wij nu kunnen overzien zal dit in de toekomst niet meer het geval zijn. Daarentegen zal de totale hoeveelheid openbaar toegankelijk groen afnemen. Voorlopig is de inschatting dat de totale hoeveelheid door de gemeente te beheren groen nagenoeg gelijk blijft.

Het areaal verharding zal wel wijzigen. Ten behoeve van het nieuwe wijk/winkelcentrum worden een behoorlijk aantal parkeerplaatsen aangelegd. Naast de aanleg van parkeerplaatsen bij het winkelcentrum krijgt ook de Kuipersdijk een aanzienlijk breder profiel. Beiden zijn een uitbreiding op het bestaande areaal verharding. In de rest van het plan vindt niet veel wijziging van de hoeveelheid areaal verharding plaats.

Wat betreft netheid zal alles op IBOR niveau basis beheerd blijven. Vanwege de toevoeging van winkels en wijkvoorzieningen zal dit wel een extra inspanning vergen. De kosten zullen dus wel enigszins toenemen.

Uitgangspunt is een duurzaam waterbeheer. Consequentie hiervan is dat er een aantal extra voorzieningen nodig zijn welke tot extra beheerkosten leiden. In de meest simpele vorm wordt er een extra (IT) riool aangelegd. De beheerkosten blijven dan beperkt tot het beheren van een extra riool.

Uitgangspunt is dat er een keuze wordt gemaakt waarbij het totaal aan milieuwinst, investeringskosten en beheerkosten zo optimaal mogelijk is.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de rechtsvoorgangers van Welbions (St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang) hebben op 7 december 2004 de Intentieverklaring herstructurering Berflo Es Hengelo ondertekend, teneinde gezamenlijk het voortouw te nemen in de herstructurering van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van de exploitatiegebieden in de Berflo Es. Partijen hebben in vervolg daarop in 2005 de Samenwerkingsovereenkomst Berflo Es gesloten (SOK Berflo Es). Partijen zijn nadien in onderhandeling getreden omtrent de ontwikkeling en realisatie van Deelproject Veldwijk Noord Plus. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de nota van uitgangspunten voor Veldwijk Noord Plus. De nota van uitgangspunten is door de raad van de gemeente Hengelo vastgesteld op 14 april 2009. Partijen hebben in 2009 hun onderlinge verhouding met betrekking tot de realisatie van het Veldwijk Noord Plus in een realisatieovereenkomst vastgelegd. Deze realisatieovereenkomst is door de Raad vastgesteld op 1 juli 2009.

Het bruto woongebied van Veldwijk Noord Plus is ongeveer 7 hectare, waarvan ongeveer 1,5 hectare door de gemeente uitgegeven gaat worden. De rest van de kosten wordt afgedekt door subsidies, bijdragen van de gemeente en bijdragen van derde partijen. Door alle bijdragen van diverse partijen is het plan economisch uitvoerbaar.

Het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied maakt onderdeel uit van Veldwijk Noord Plus. De uitgeefbare meters van het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied passen binnen de afspraken met de verschillende partijen. De bouw- en woonrijp maakkosten blijven binnen de eerder geraamde kosten. Daarmee blijft het bestemmingsplan binnen de in de grondexploitatie vastgestelde kaders en is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Uitgangspunten

De gemeente en de woningcorporatie Welbions, samen met bewoners, ondernemers en partners op het gebied van zorg, onderwijs, welzijn en sport zijn een veelomvattend vernieuwingsproces gestart. Zij investeren in de wijk Berflo Es met als doel om een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving te creëren. De Berflo Es moet een aantrekkelijk 'thuis' zijn, waar huidige en nieuwe bewoners graag wonen en zich kunnen ontplooiën.

In de periode tot 2020 worden in de Berflo Es circa 1.100 kleine en versleten woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen ruim 1.200 ruime en comfortabele woningen in verschillende woonmilieus, elk met een eigen sfeer en karakter. De Berflo Es zal, in de periode tot 2020, tegelijkertijd 'verjongen' (meer gezinnen met jonge kinderen) en 'vergrijzen' (meer senioren). Dat stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningenstructuur. De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal en de spoorlijn Hengelo-Enschede snijden de wijk af van het omringende landschap. De interne groen- en waterstructuur moet daarom worden versterkt. Het historische bekenstelsel wordt, in samenwerking met het waterschap, hersteld en uitgebreid. Het voormalige waterwingebied gaat als een waterrijk doe-park met maatschappelijke voorzieningen een tweede jeugd tegemoet.

Het bestemmingsplan Veldwijk Noord Middengebied maakt het mogelijk om ondermeer woningen, groen en infrastructuur te realiseren.

6.2 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De relevante standaarden van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 worden hieronder kort toegelicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan. Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface, zoals een website. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

De Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2008) schrijft technische vormvereisten, regels rondom de elektronische beschikbaarstelling en vereisten rondom integriteit, authenticiteit en volledigheid van de Wro instrumenten voor. De standaard regelt enkele praktische zaken omtrent het digitale planproces. Hoe moet een bestemmingsplan worden gepubliceerd? Hoe moet een digitaal waarmerk worden gezet? Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de technische vormvereisten die in deze standaard zijn voorgeschreven.

Bijlage 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening beschrijft het Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening, IMRO2008. Dit is het informatiemodel voor het opstellen en uitwisselen van digitale plannen voor de ruimtelijke ordening (ruimtelijke instrumenten). Het informatiemodel is voor uitwisselen van ruimtelijke instrumenten tussen organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening en ook voor uitwisseling naar andere werkvelden. Dit betekent dat het gaat om informatie die voor verschillende partijen van belang is, vandaar de uitwisseling. IMRO2008 is dus het technisch model voor alle Wro-instrumenten.

De Praktijkrichtlijn voor Bestemmingsplannen (PRBP2008) vormt een uitgebreide toelichting op IMRO2008. Dit rapport bevat de praktijkrichtlijn die de gegevensset (de set van objecten en attributen die het bestemmingsplan representeren) beschrijft om conform het IMRO2008 en de SVBP2008 bestemmingsplannen elektronisch vast te leggen. Er is daardoor sprake van een, binnen de juridische context, complete gegevensset. Daarmee wordt de volledige digitale representatie van een bestemmingsplan beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle genoemde standaarden.

6.3 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

6.3.1.1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

6.3.1.2 Wijze van meten

De "wijze van meten" geeft onder meer regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

6.3.2.1 Groen

Op de gronden met de bestemming "Groen" is het toegestaan om groenvoorzieningen en bermen en beplanting aan te leggen. Tevens zijn ondergeschikt ondermeer toegestaan fiets- en wandelpaden, in- en uitritten voor aanliggende bestemmingen, watergangen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse zijn nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden.

6.3.2.2 Verkeer-Verblijfsgebied

Op de gronden met de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" is het toegestaan om wegen, straten, paden en voet- en fietspaden, parkeerplaatsen te realiseren. Dit betreft alle wegen in het plangebied die niet onder de doorgaande wegen vallen. Ter plaatse zijn nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Aan de plaats en afmeting hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld.

6.3.2.3 Wonen

Op de gronden met de bestemming "Wonen" is het toegestaan om woningen te realiseren. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt in het kader van aan-huis-verbonden beroepen. Ten behoeve van de woonfunctie zijn ondergeschikte tuinen, erven, terreinen, woonstraten, verhardingen, overpaden, in-/uitritten en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater alsmede bijbehorende bebouwing toegestaan.

De bestemming 'Wonen' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak en een bouwvlak. De hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken opgericht te worden, met uitzondering van erkers, balkons, luifels en dergelijke. In de regels en op de verbeelding is een maatvoering ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Voorts is in de regels bepaald dat hoofdgebouwen opgericht dienen te worden in de aan de straat gelegen bouwgrans danwel maximaal 3 meter daarachter (tenzij anders bepaald) en dat de maximale diepte van een hoofdgebouw bij geschakelde, aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen 12 meter en bij vrijstaande woningen 14 meter bedraagt.

Een deel van de bestemming "Wonen" heeft een functieaanduiding "zorgwoningen" gekregen. Zorgwoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het als zodanig aangeduide gebied.

Een deel van de bestemming "Wonen" heeft een functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 1" gekregen. Dat maakt het mogelijk om in combinatie met een woning bedrijfsactiviteiten te starten. Per woning is maximaal 100 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. Er moet een bedrijfseconomische binding bestaan tussen de bewoner/bewoners van de woning en de op hetzelfde bouwperceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

Een deel van de bestemming "Wonen" heeft een functieaanduiding "verkeer" gekregen. Dat maakt het mogelijk om binnen het aangegeven gebied voet- en fietspaden aan te leggen.

Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan. De maatvoeringen ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak, de bouwhoogte alsmede de afstand van een aan-/uitbouw en bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn opgenomen in de regels.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen, tenzij gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. Alsdan is de hoogte beperkt tot 1 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter of 7,5 meter voor kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

In de specifieke gebruiksregels is expliciet aangegeven dat het verboden is gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting. Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning niet is toegestaan. Voorts zijn in de specifieke gebruiksbepalingen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

6.3.2.4 Gemengd - Uit te werken

Voor een gebied waarvoor nog geen definitief stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt is gekozen voor de bestemming Gemengd - Uit te werken. In deze bestemming kunnen (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Er is al wel een maximale bouwhoogte voor het uit te werken gebied aangegeven. De begrenzingen zijn verwoord in de in de regels opgenomen uitwerkingsregels.

6.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

6.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

6.3.3.2 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking gesteld. Zou dit niet het geval zijn dan zouden deze stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de, in het bovenstaande beschreven, bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken.

6.3.3.3 Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

6.3.3.4 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot de gebruikte aanduidingen.

6.3.3.5 Algemene afwijkingsregels

Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

6.3.3.6 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan ingeval gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsmogelijkheden.

6.3.3.7 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij een uitwerking of wijziging van het plan, dan wel het stellen van nadere eisen.

6.3.3.8 Overige regels

Dit artikel regelt de afstand van bebouwing tot de Rijksweg.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

6.3.4.1 Overgangsrecht

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

6.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

6.4 Handhaving van het plan

6.4.1 Algemeen

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6.4.2 Plan Uitvoeringsbeleid Bouwregelgeving, "Zicht op kwaliteit"

In 2009 is het Plan Uitvoeringsbeleid Bouwregelgeving, "Zicht op kwaliteit", vastgesteld. Deze beleidsnota behandelt onder andere de inzet van middelen voor en de organisatie van de vergunningverlening en handhaving binnen het taakveld "Bouwen" van de sector Brandweer, Veiligheid en Leefomgeving (BVL). Daarnaast geeft het een beleidsrichting voor de komende jaren, met een bijbehorend adequaat uitvoeringsniveau en acceptabele risicoprofielen, waarbij de accenten zijn komen te liggen op veiligheid (constructieve- en brandveiligheid), gezondheid en ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is, als voorheen, gebleven dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden.

Hiermee heeft de gemeente Hengelo zich aangesloten bij de door VROM noodzakelijk geachte professionaliseringsslag, die naar aanleiding van verschillende rampen/incidenten (zoals de vuurwerkramp in Enschede, de cafébrand in Volendam, het instorten van het parkeerdak bij Van der Valk in Tiel, het instorten van de in aanbouw zijnde toneeltoren in Hoorn, het instorten van balkons in Maastricht en constructieve gebreken aan het Bos en Lommerplein in Amsterdam) gemaakt diende te worden.

Op basis van de missie en visie en de uitwerking onder de noemer "Zicht op kwaliteit" kunnen de belangrijkste uitgangspunten van het beleidsplan als volgt worden samengevat:

1. De primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (ver)bouwen, slopen en gebruik (t.o.v. het bestemmingsplan) ligt bij de burgers, bedrijven en instanties dan wel de partijen die namens hen optreden (zoals bedoeld in artikel 1a en 1b van de Woningwet).
2. De gemeente beziet of die verantwoordelijkheid voldoende wordt genomen en onderneemt acties op basis van ingeschat risico en wettelijke voorschriften.
3. De gemeente heeft een vangnet- en bewakersfunctie op het gebied van de bouwregelgeving.
4. De vangnet- en bewakersfunctie is gekoppeld aan kernbepalingen; onderdelen van wet- en regelgeving met een groot maatschappelijk belang. Deze kernbepalingen zijn bij de aannemelijkheidstoets leidend. Met deze onderdelen van de wet- en regelgeving valt niet te sjoemelen. De gemeente ziet hierop consequent, onafhankelijk en objectief toe.
5. De kernbepalingen moeten een bepaalde basiskwaliteit waarborgen zodat onaanvaardbare risico's tot een minimum worden beperkt.
6. De gemeente hecht vanuit de regelgeving veel waarde aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Hier liggen wat haar betreft de accenten van de werkzaamheden en bevinden zich de kernbepalingen.
7. De gemeente wil proactief, preventief, planmatig, probleemoplossend optreden.

6.5 Retrospectieve toets

6.5.1 Algemeen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

6.5.2 Plangebied

Het plangebied betreft een nieuw te ontwikkelen gebied met een nagenoeg geheel nieuwe invulling.

6.6 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.6.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een nieuwe invulling van het gebied, zal vooroverleg worden gevoerd met de provincie en andere overleginstanties.

6.6.2 Verder verloop van de procedure

Conform het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening zullen de volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de commissie Fysiek;
3. 1^e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
4. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;

5. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen

Bijlage 1 Milieuaspectenstudie Veldwijk Noord Middengebied - november 2012

Bijlage 2 Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï - november 2012

Bijlage 3 Geluidonderzoek bedrijven Tweekelerweg - 1 november 2012

Bijlage 4 Flora en Faunaonderzoek - 6 februari 2008

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek - 1 maart 2011

Bijlage 6 Waterhuishoudingsplan - 22 juli 2009

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Veldwijk Noord, Middengebied van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0164.BP0030-0201 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend dan wel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijfseconomische binding

het aantoonbaar, al dan niet op basis van een arbeidsovereenkomst voor gemiddeld 12 uur per week, duurzaam verrichten van werkzaamheden behorende bij de dagelijkse bedrijfsvoering, niet zijnde werkzaamheden op basis van vrijwilligheid (om niet), inleen, detachering of aanneming van werk, voor een op hetzelfde bouwperceel van de woning gelegen bedrijf.

1.12 bedrijfsmatige kamerverhuur:

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging.

Een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand:

1. bij bouwwerken:

bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

2. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat hoofdgebouw;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.27 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, fotostudio's, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.30 differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erf:

de grond deel uitmakende van een (bouw)perceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.33 erker:

een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning;

1.34 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.35 geluidsbelasting in dB:

de geluidsbelasting in Lden op een plaats en vanwege een bron over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur van een jaar als omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaaï (PbEG L 189);

1.36 geluidgevoelige functies:

functies als bedoeld in het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen';

1.37 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.38 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.39 geschakelde woning:

woning welke met een andere woning verbonden is door middel van aan-, uitbouwen of bijgebouwen;

1.40 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.41 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.42 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.43 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een (bouw)perceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.45 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.46 internethandel en/of telefonische colportage:

detailhandel waarbij de verkoop via internet en/of telefonische colportage plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop;

1.47 kamerverhuur/kamerbewoning:

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

1.48 kamerverhuurbedrijf:

een persoon of personen, handelend onder eigen naam of handelsnaam, of een rechtspersoon, die bemiddeling verleent/verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de vorm van één of meerdere kamers;

1.49 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat uitsluitend dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening.

1.50 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

1.51 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.52 Mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte; als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een aanbouw, uitbouw of (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.53 maatschappelijke voorzieningen

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;

1.54 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.55 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.56 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.57 overbouwing:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het peil of gebouwd is op palen;



1.58 professioneel vuurwerk:

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.59 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.60 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en die derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.61 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

1.62 reclamemast/ reclamezuil:

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.63 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.64 sloopvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 sub b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.65 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.66 voorgevel:

voor wat betreft de realisatie van aan-/uit- en bijgebouwen wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

1.67 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;

1.68 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit geluidhinder spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.69 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen;

1.70 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.71 vuurwerkbedrijven:

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.72 wegas:

het midden van de weg, gevormd door belijning die de scheiding tussen twee rijstroken in dezelfde richting aangeeft;

1.73 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.74 wooneenheid:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.75 woonhuis:

zie wooneenheid;

1.76 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

1.77 zorgwoning

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en daarin geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven met de hierbij behorende gemeenschappelijke ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw:

vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.8 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.12 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

2.13 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
- met tevens ondergeschikt:
- c. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
 - d. hondenuitlaatvoorzieningen;
 - e. fiets- en/of voetpaden;
 - f. recreatief medegebruik;
 - g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - h. waterberging, watergangen en waterpartijen;
 - i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - j. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 3.2.3.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 5 meter hoog zijn.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 12.3 van het plan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.3 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. fiets en/of voetpaden;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met tevens ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- g. bruggen en overkluizingen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 6.2.1 en 4.2.3.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 4.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 12.3 van het plan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 4.2.3 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie I' voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met categorie I bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage I;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' voor zorgwoningen met de daarbij benodigde ondersteunende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn voet- en fietspaden toegestaan
- e. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. woonstraten;
- h. verhardingen;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- k. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en zorgwoningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van nieuw te bouwen woonhuizen, met uitzondering van gestapelde woonhuizen, dient in de aan de straat gelegen bouwgrens, danwel maximaal 3 meter daarachter, te worden gebouwd;
- d. de maximale diepte van een hoofdgebouw bij geschakelde, aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen bedraagt 12 meter en bij vrijstaande woningen 14 meter;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - 1. woningen geschakeld via aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
 - 2. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag, uitsluitend bij de bouw van zorgwoningen, de 'maximale bouwhoogte' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 14 meter bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.
- i. de woningen en zorgwoningen moeten voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid;

5.2.3 Wonen al dan niet in combinatie met categorie 1 bedrijfsactiviteiten

Binnen deze bestemming mogen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie I' bij een woning behorende gebouwen worden gebouwd voor de uitoefening van categorie 1 bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage I, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen voor bedrijfsactiviteiten moeten behoren bij een woning op hetzelfde bouwperceel;
- b. de gebouwen voor bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van gebouwen voor bedrijfsactiviteiten mag per bouwperceel niet meer dan 100 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.
- d. de gebouwen voor bedrijfsactiviteiten dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- e. de afstand van de gebouwen voor bedrijfsactiviteiten tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald;
- f. er moet een bedrijfseconomische binding bestaan tussen de bewoners of één van de bewoners van de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning en de bedrijfsactiviteiten;

5.2.4 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 1. 50 m²;
 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 5.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrans anders is bepaald;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten dan wel ten behoeve van mantelzorg dan mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met maximaal 25 m² worden uitgebreid.

5.2.5 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. Indien de bestaande bouwhoogte en oppervlakte meer bedragen dan gelden deze als maximum;

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 *Stellen van nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.2 *Procedure nadere eisen*

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 5.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 12.3 van het plan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 *Afwijking met betrekking tot hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.2 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 25 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 5 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4.2 *Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.5 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

5.5.2 *Aan-huis-verbonden-beroep*

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

5.5.3 *Wonen al dan niet in combinatie met categorie 1 bedrijfsactiviteiten*

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' is in combinatie met een woning het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bedrijven mogen worden opgericht zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- b. de totale maximale oppervlakte van gebouwen voor bedrijfsactiviteiten mag in totaal 100m² bedragen;
- c. er moet een bedrijfseconomische binding bestaan tussen de bedrijfsactiviteiten en de bewoners of één van de bewoners van de woning op hetzelfde bouwperceel;
- d. er geen buitenopslag voor de bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- e. het geen zodanig verkeersaantrekkende bedrijfs activiteiten mogen betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b en toestaan dat categorie 1 bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten(Bijlage 1) zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige.
- c. er tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.5.3 onder b, c, d en e.

Artikel 6 Gemengd - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. zorgwoningen met de daarbij benodigde ondersteunende voorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. woonstraten;
- g. verhardingen;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Uitwerkingsbevoegdheid

6.2.1 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in artikel 6.1 omschreven bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- b. de uitwerking moet passen binnen het gemeentelijk geluidbeleid;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.2.2 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 6.2.1 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidgevoelige bebouwing mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere waarde;
- b. de luchtkwaliteit;
- c. voldoende parkeergelegenheid;
- d. bodemkwaliteit;
- e. watertoets;
- f. archeologie;
- g. externe veiligheid;
- h. ecologie, toetsing flora en faunawet;
- i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal;

6.2.3 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking van het plan als bedoeld in artikel 6.2.1 is het bepaalde in artikel 12.1 van toepassing

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen; het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. Het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. Opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

9.2 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor vergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegheid

Burgemeester en wethouders kunnen krachtens het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van;

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

11.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel 11.1 is het bepaalde in artikel 12.2 van toepassing.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Uitwerking

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking besluiten.

12.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten.

12.3 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Veldwijk Noord, Middengebied.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen