

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3169935	otten, andré	FYS-RB	G. Gerrits
ONDERWERP			
3169935 – Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Binnen het gebied Kern Noord in Dalmeden zijn nog een paar plekken niet ingevuld. Deze plekken hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. De planregels staan een goede stedenbouwkundige afronding van deze plekken in de weg. Met deze herziening wordt de stedenbouwkundige afronding van Kern Noord mogelijk gemaakt door de bestaande planologische regeling iets aan te passen en de bestemming Gemengd op een van de kavels iets uit te breiden. Beide plekken behouden de bestemming Gemengd en kunnen worden ingevuld met maximaal één woning (in het geldende plan meerdere woningen). Daarnaast zijn in het ontwerp bestemmingsplan beperkt andere (bedrijfsmatige) functies toegestaan zoals omschreven in de regels.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

In het gebied Kern Noord in Dalmeden zijn een tweetal kavels nog niet bebouwd. Het vigerende bestemmingsplan biedt mogelijkheden maar tot nu toe heeft geen invulling van deze kavels plaatsgevonden. Uit stedenbouwkundig oogpunt dienen deze kavels een zodanig invulling te krijgen dat zij een goede inleiding/afronding zijn van de al gerealiseerde pleinvoningen. Om deze inleiding/afronding te kunnen realiseren dient de planologische regeling iets te worden aangepast en is de bestemming Gemengd van de kavel aan de Morel iets vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn meerdere woningen op de kavels mogelijk. Met deze herziening is maximaal één woning per kavel mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan zijn naast wonen nog beperkt andere (bedrijfsmatige) functies toegestaan zoals omschreven in de regels. Het zijn functies die passend zijn binnen een woonomgeving.

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid gaat het erom dat wordt vastgesteld, dat het ruimtegebruik - zoals uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid - past binnen de uitgangspunten, welke voor het plan Dalmeden, deelgebied Kern Noord in de grondexploitatie zijn opgenomen. Bepalend is dat het ruimtegebruik zodanig dient te zijn, dat de geraamde opbrengsten op basis van het grondgebruik daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd en anderzijds, dat de openbare ruimte niet groter is dan in dezelfde exploitatieopzet is voorzien. Dit laatste om te voorkomen dat, op basis van het ruimtebeslag, met het bouw- en woonrijp maken hogere dan voorziene uitgaven zijn gemoeid. Voor het plan Dalmeden, deelgebied Kern Noord heeft de gemeente het initiatief genomen en een grondexploitatie vastgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. De uitgangspunten voor dit bestemmingplan zijn vastgelegd in de herziende grondexploitatie van Dalmeden, waar Kern Noord onderdeel van is. Deze grondexploitatie is herzien per 01-01-2020 en is vastgesteld in juli 2020. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vormvrije mer-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer in verbinding met het Besluit milieueffectrapportage moet bij activiteiten zoals beschreven in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer worden beoordeeld of er sprake is van zodanig belangrijke nadelige milieugevolgen dat eerst een milieueffectrapport (mer) moet worden opgesteld. Ten opzichte van het vigerende plan worden geen activiteiten toegevoegd en vinden geen relevante wijzigingen plaats. Daarom is geen sprake van een situatie zoals bedoeld in de bijlage bij het Besluit mer. Een vormvrije mer-beoordeling is dan ook niet nodig.

Communicatie/Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel van 30 september 2020 t/m 10 november 2020 ter inzage gelegen. De omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd. In deze brief zijn de bewoners tevens uitgenodigd om een (telefonische)afpraak te maken op het moment dat er vragen zouden zijn of een toelichting op het plan nodig zou zijn. Hier is geen gebruik van gemaakt. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. In de als bijlage bij

het bestemmingsplan gevoegde "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel" zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding u voor te stellen de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Gemengd te wijzigen van 12 naar 11 meter en binnen de bestemming Gemengd naast wonen alleen kantoren toe te staan. Het ontwerpplan stond meerdere bedrijfsmatige functies toe.

De indieners van de zienswijzen zijn per brief geïnformeerd over wat er met hun zienswijze is gebeurd en ontvangen de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel".

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel

In het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel zijn zowel wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve wijzigingen aangebracht. In de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel' zijn alle wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel gewijzigd vast te stellen.

Vervolgtraject

Nadat u het plan, eventueel inclusief wijzigingen, heeft vastgesteld, zal het vaststellingsbesluit onverwijld worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel, zodat GS kan beoordelen of de wijzigingen in het plan consequenties hebben voor het provinciaal belang. Als GS ermee instemt wordt het plan z.s.m. daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel gewijzigd vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0134-0301), bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Nota beantwoording zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel;
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel;
- 2 zienswijzen.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3169935	landman, sam	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3169935 - Onherroepelijk/Vaststellen bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0134-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0134.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het plangebied van het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel maakt nu onderdeel uit van het bestemmingsplan Dalmeden 2017. Het plangebied bestaat uit twee kavels nabij de Morel en Rozenbottel. Het vigerende bestemmingsplan biedt mogelijkheden maar tot nu toe heeft geen invulling van deze kavels plaatsgevonden. Uit stedenbouwkundig oogpunt dienen deze kavels een zodanig invulling te krijgen dat zij een goede inleiding/afrondding zijn van de al gerealiseerde pleinwoningen. Om deze inleiding/afrondding te kunnen realiseren dienen de planologische regeling iets te worden aangepast en moet de bestemming Gemengd van de kavel aan de Morel iets worden vergroot. Met deze herziening is maximaal één woning per kavel mogelijk. Daarnaast zijn naast wonen nog beperkt andere functies toegestaan zoals omschreven in de regels. Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel" is de inhoud van de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel op enkele punten te wijzigen. Tevens worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel". De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel gewijzigd vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor dit bestemmingsplan niet te worden vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
2.1 Geschiedenis van het gebied	8
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	8
2.2.1 Woongebied kern Noord	8
2.3 Verkeer en infrastructuur	8
2.4 Wonen	8
2.5 Water	9
2.6 Groen	9
2.7 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	10
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	11
3.1 Ruimtelijke karakteristiek en wonen	11
3.2 Verkeer en infrastructuur	12
3.3 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	12
Hoofdstuk 4 Relevant beleid	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021	14
4.1.5 Erfgoedwet (2016)	14
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	14
4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	15
4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (inclusief regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving')	15
4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	18
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	19
4.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026	19
4.3.3 Nota Archeologie 2010	20
4.3.4 Groenplan Hengelo 2015	21
4.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	21
4.3.6 Nota Autoparkeren (2008-2012)	22
4.3.7 Nota Wijk economie Hengelo 2012 - 2015	23
4.3.8 Welstandsnota	23
4.3.9 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	24
4.3.10 Bodembeleid	24
4.3.11 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021	24
4.4 Conclusie	25
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	26
5.1 Watertoets	26
5.2 Flora en fauna	26
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.3.1 Algemeen	26
5.3.2 Archeologische verwachting	26
5.3.3 Archeologie in het plangebied	27
5.3.4 Cultuurhistorische waarden	28
5.3.5 Cultuurhistorie in Dalmeden	29

5.4	Milieu	30
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	30
5.4.2	Bodem	30
5.4.3	Geluid	30
5.4.4	Luchtkwaliteit	30
5.4.5	Externe veiligheid	31
5.4.6	(Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden	31
5.4.7	MER	31
5.4.8	Natura 2000 en stikstofdepositie	32
5.5	Beheer	32
5.6	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	33
6.1	Het digitale bestemmingsplan	33
6.2	Planopzet	33
6.2.1	Inleidende regels	33
6.2.2	Bestemmingsregels	33
6.2.3	Algemene regels	34
6.2.4	Overgangs- en slotregels	34
6.3	Handhaving van het plan	34
6.4	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	35
6.4.1	Inspraak	35
6.4.2	Vooroverleg	35
6.4.3	Verder verloop van de procedure	35
Bijlagen bij de toelichting		37
Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Gemengd	48
Artikel 4	Groen	51
Artikel 5	Leiding - Hoogspanning	53
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	57
Artikel 9	Algemene procedureregels	58
Artikel 10	Overige regels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 11	Overgangsrecht	60
Artikel 12	Slotregel	61
Bijlagen bij de regels		63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

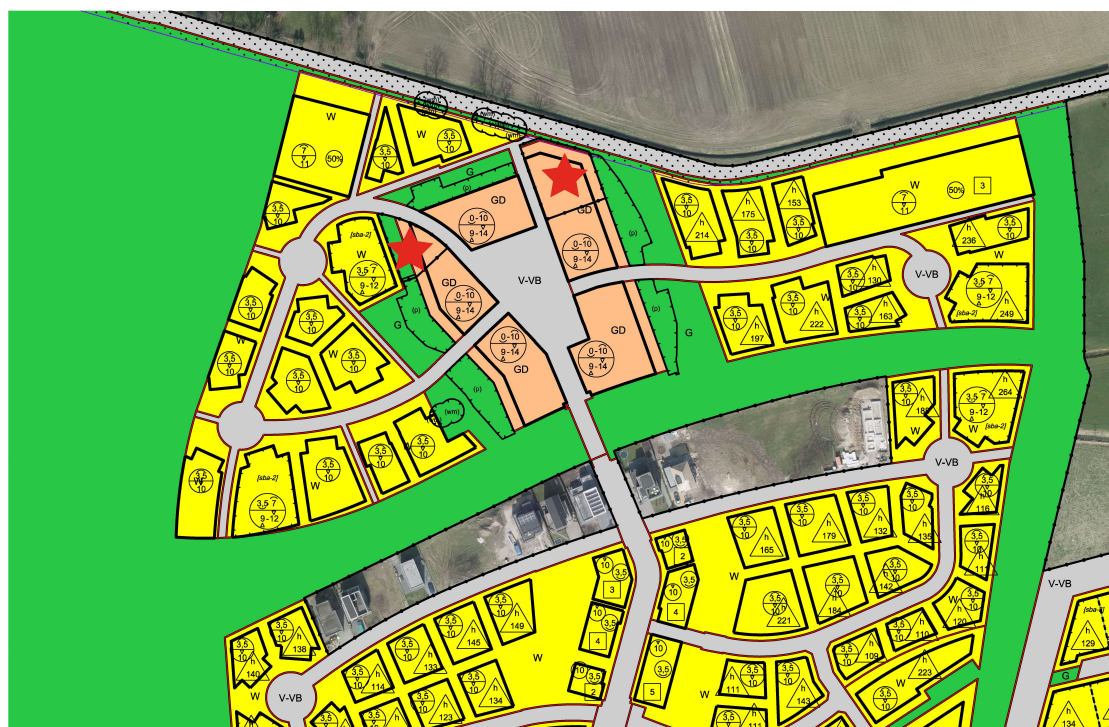
Het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. 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.

Binnen het gebied Kern Noord in Dalmeden zijn nog een paar plekken niet ingevuld. Planologisch kunnen deze plekken wel ingevuld worden. Met deze herziening wordt de stedenbouwkundige afronding van Kern Noord mogelijk gemaakt door de bestaande planologische regeling iets aan te passen. Beide plekken kunnen worden ingevuld met maximaal één woning. Daarnaast is de functie kantoor toegestaan zoals omschreven in de regels.

1.2 Begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

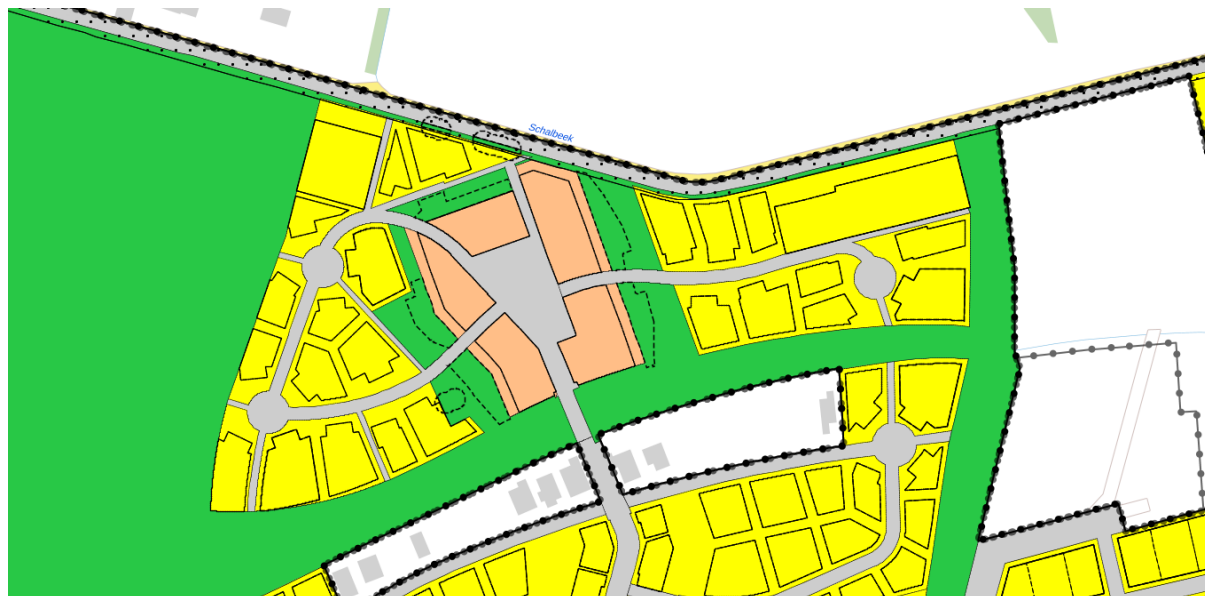
De begrenzing van het plangebied Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel is op de afbeelding globaal aangegeven met rode sterren.



afbeelding globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan:
Dalmeden 2017



Afbeelding: deel vigerend bestemmingsplan Dalmeden 2017

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

Het woongebied Dalmeden wordt vanouds van oost naar west door beken doorsneden. Tussen de lage beekdalen liggen hogere zandgronden. Door de verschillen in hoogteligging en bodemgesteldheid hebben beekdalen en zandruggen hun eigen agrarische ontginningsgeschiedenis.

De drassige beekdalen waren vanouds in gebruik als hooi- en graslanden. De blokvormige percelen, meden geheten, lagen haaks op de beken en waren door beplantingen van elkaar gescheiden. In deze natte gebieden ontbrak bebouwing. Het landschapstype in de beekdalen wordt medenlandschap genoemd. Vanaf 1800 werden de arme heidegronden tussen de beken in cultuur gebracht. Er werden grote akkers (velden) aangelegd met lange rechte wegen en verspreide bebouwing. Het karakter van deze gebieden was vrij open.

Het landschapstype van de zandgronden heet veldontginningslandschap. Oorspronkelijk waren de medengebieden en veldontginningen binnen dit gemengde landschapstype door hun verschillen in beplantingstructuur, verkavelingsopzet en grondgebruik goed van elkaar te onderscheiden. In de loop van de tijd zijn door functieverlies van beplantingen en door schaalvergroting in de landbouw veel beplantingen verdwenen en is het gestructureerde meden- en veldontginningslandschap een half-kleinschalig menglandschap met fragmentarisch groen geworden.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Dalmeden is het laatste uitleggegebied van de gemeente Hengelo. Het is aan de noordzijde van de stad gelegen en grenst aan het grondgebied van Deurningen en Borne.

Dalmeden is een woongebied dat in noordzuidelijke richting wordt doorsneden door drie groene wiggen: Beemd, Weide en Brink. Door deze groene wiggen heeft het wonen in Dalmeden een bijzondere kwaliteit omdat alle woningen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van het groen. Daarnaast vormen de groene wiggen een ecologische verbindingzone tussen het buitengebied en de stedelijke omgeving van Hengelo. Tot slot ontstaan door de wiggen lange zichtlijnen en worden maten ervaarbaar.

2.2.1 Woongebied kern Noord

Centraal in Kern Noord bevindt zich het 'plein'. De wanden van het 'plein' worden gevormd door de pleinvoningen. De bebouwing aan de pleinzijde is strak georganiseerd. Het 'plein' biedt geborgenheid. Het leeuwendeel van de bebouwing in Kern Noord is hier geconcentreerd.

Vanuit het 'plein' loop een lintontsluiting naar de ronde erven. De ruimtelijke inrichting van deze erven refereert aan het boerenerf. Het grootste gebouw aan een erf wordt een 'grootstee' genoemd. Het maakt front naar en ligt het dichtst bij het erf. De andere, kleinere, gebouwen heten 'luttikstee'. Die liggen iets verder van het erf af. Daarnaast worden ook enkele luttikstees gerealiseerd die aan de lintontsluiting liggen. De wegen worden allen begeleid door geschoren hagen.

2.3 Verkeer en infrastructuur

Het gehele gebied Dalmeden wordt ontsloten op de Beneluxlaan. De Beneluxlaan is een gebiedsontsluitingsweg met goede verbindingen naar het hoofdwegennet waaronder de autosnelweg A1.

In Dalmeden worden de woongebieden gefaseerd ontwikkeld en afzonderlijk of gebundeld ontsloten. Om de verkeersdruk te verdelen zijn er meerdere ontsluitingen op de Beneluxlaan: Hollands Diep, Hagestein en Vlierbes. Op deze wijze wordt de druk verdeeld over meerdere plekken en veroorzaakt de ontsluiting geen overlast tussen de woongebieden onderling.

De Bornsedijk behoudt haar verbindingfunctie in oost-westelijke richting maar is 'geknijpt' en alleen doorgaand voor wandelaars en fietsers. In de woongebieden zelf wordt een netwerk van fiets- en wandelroutes aangelegd waardoor de beleving en levendigheid van het gebied gestimuleerd wordt.

2.4 Wonen

Hengelo is een echte woonstad en kent een grote diversiteit aan woonmilieus. Van stedelijk wonen rond het centrum tot landelijk wonen in Dalmeden. In die verscheidenheid en in combinatie met het ruime aanbod aan voorzieningen ligt de aantrekkelijkheid van Hengelo als woonstad besloten.

Van oudsher is in Hengelo vooral 'urbaan' gebouwd: de uitbreidingswijken uit de jaren '80 en '90

bestaan in hoofdzaak uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen.

Met de ontwikkeling van de wijk Dalmeden is aan het aanbod ook het segment toegevoegd van vrijstaande woningen op grotere kavels: het 'suburbaan' of landelijk wonen. De mogelijkheid om zelf te kunnen bouwen sluit goed aan bij de vraag en is onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod, ook in vergelijking met bijvoorbeeld de Bornsche Maten. De kavelgrootte in Dalmeden is gemiddeld genomen groter en de stedenbouwkundige opzet ruimer. Daarmee positioneert Dalmeden zich aan de bovenkant van de nieuwbouwmarkt. Het betreft een markt die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (zowel ruimtelijk als programmatisch) en die echt voorbehouden is voor de stadsranden, in de uitloop naar het buitengebied.

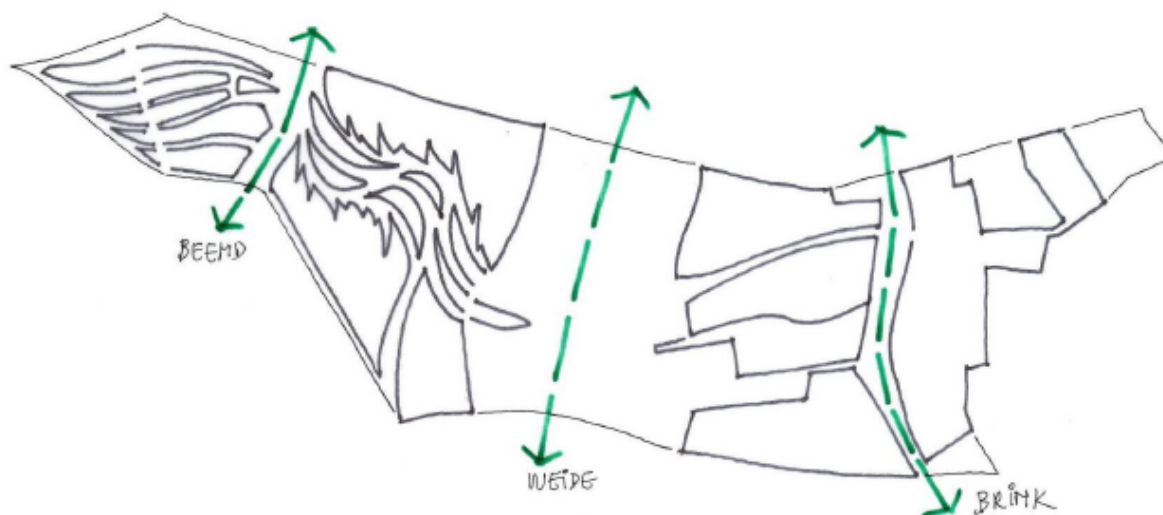
2.5 Water

Midden in het gebied Dalmeden ligt de Dalbeek, die aan de westrand van het plangebied uitmondt in de Slangenbeek. In de noordoostelijke punt van Dalmeden doorsnijdt de Schalbeek het woongebied Dalmeden. Ook deze beek, die waarschijnlijk ooit de bedding van de Deurningerbeek is geweest, mondt uit in de Slangenbeek, die kort daarna op zijn beurt in de Deurningerbeek uitmondt.

De Slangenbeek is verlegd, waardoor deze door Meander-Zuid stroomt. In de 'donken' komen de Slangenbeek en de Dalbeek samen.

2.6 Groen

In Dalmeden lopen 'groene lobben' vanuit de 'donken' in noordelijke en zuidelijke richting tussen de bebouwingslobben.



afbeelding: Groenstructuur Dalmeden

Tussen de woongebieden Stromen en Meander-Noord ligt 'beemd'. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Beemd is een belangrijke ecologische verbindingszone tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen gebied.

Westelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'weide'. Dit is de grootste open en openbare landschapszone in het woongebied Dalmeden. Weide is het groene hart van Dalmeden. Het is een park dat extensief beheerd zal worden. Hierdoor kan een bloemrijk grasland tot wasdom komen. In plaats van maaien hoort begrazen ook tot de mogelijkheden. De meeste paden moeten ontstaan door de wijze waarop het door wandelaars en bewoners gebruikt gaat worden. Het is een open gebied, met hier en daar een solitaire boom en waar indien nodig waterretentie kan plaats vinden.

Oostelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'brink'. Dit is de smalste landschapszone. Het is eigenlijk een open, groene gang tussen twee bosrijke woongebieden en wordt gebruikt voor oppervlakkige regenwaterafvoer vanuit Bos, Kern en Kamers in de richting van de Dalbeek.

2.7 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.

Aan de rand van Dalmeden ligt een brandstofleiding die wordt beheerd door defensie (DPO-leiding). De leiding heeft een diameter van 8 inch en een maximale druk van 80 bar. Voor deze leiding geldt een belemmeringen strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Binnen Dalmeden zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen aanwezig. Aan de rand van Dalmeden ligt een ondergrondse 110 kV leiding. Voor deze leiding geldt een zakelijk rechtstrook van 2 x 3 meter.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

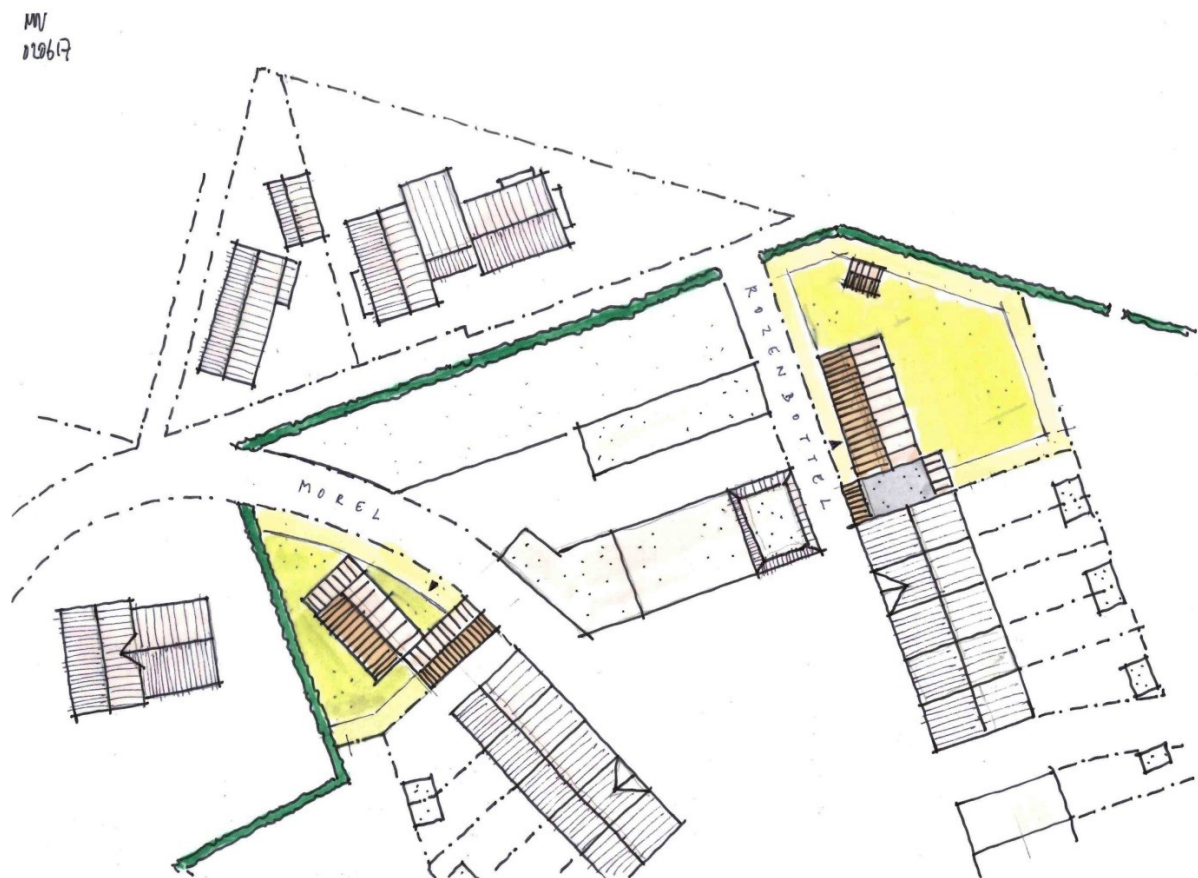
3.1 Ruimtelijke karakteristiek en wonen

Kern was het eerste woongebied dat in Dalmeden werd gerealiseerd. Door Kern stroomt de Dalbeek. Noordelijk ligt deelgebied Kern-Noord. Centraal in Kern-Noord bevindt zich een plein. De 'pleinwoningen' vormen de wanden van het plein. Daarachter bevinden zich de gaardes: groene achterterreinen met ruimte voor verpozing en waar het bezoekersparkeren is gesitueerd. Een meidoornhaag vormt de grens tussen dit centrumgebied en het overige woongebied in Kern-noord. De pleinwoningen zijn projectmatig ontwikkeld. Ondanks variatie in de voorgevels zijn alle woningen afleesbaar 'familie' van elkaar. De bestaande oostelijke en westelijke pleinwanden zijn gebouwd tot waar zich de zijgevels van het rijtje Rozenbottel 20 tm 26 bevinden. Verder in noordelijke richting bevinden zich nu nog twee onbebouwde percelen. Voor deze eind-percelen wordt nu dit bestemmingsplan gemaakt.

Het ene perceel bevindt zich aan de Morel, het andere aan de Rozenbottel. De oppervlakte bouwvlak bedraagt respectievelijk ca. 264 m² en 457 m². Beide percelen vormen de afronding of de inleiding tot de pleinwoningen. Beide percelen maken front met de zijgevels van Rozenbottel 20 tm 26. Beide percelen hebben uitzicht: Morel op de gaarde achter rijtje 20 tm 26; Rozenbottel op de gaarde en het achterliggende buitengebied.

De Morel is een buurtweg. Daardoor kan het perceel aan de Morel zowel aan de straatzijde als aan de gaardezijde voor een auto ontsloten worden. Het perceel aan de Rozenbottel ligt aan een wandelpad. Dit perceel kan alleen via de gaardezijde met een auto bereikt worden.

Beide percelen zijn bijzondere plein woningen. Ze worden niet projectmatig gebouwd en worden pas nu ontwikkeld. De ruimtelijke context is complex: de hoge zijgevels aan de overkant; de aansluiting op de bestaande pleinwoningen, of, bij de Morel, de kavelvorm op zichzelf.



Ontwikkelcriteria voor beide percelen

De eindpercelen wijken af van de al gerealiseerde pleinwoningen. Als afronding van de bestaande pleinwoningen en als introductie op de te realiseren laatste woning, wordt een 'koppelstuk' geïntroduceerd dat tevens een antwoord vormt op de zijgevels van het rijtje aan de overzijde.

In de huidige situatie is het plein 'lek' aan de noordzijde. Van stedenbouwkundig belang is dat het koppelstuk de mogelijkheid geeft om het bestaande, ruimtelijke 'lek' aan de noordzijde van het plein te repareren waardoor de 'pleinwerking' verbeterd wordt (zie voor meer info: Camillo Sitte, die pleinen en pleinwerking analyseerde op basis van maat- en ruimteverhoudingen). Daarvoor moet het koppelstuk tenminste één laag hoog zijn met daarop een dak. Het koppelstuk kan een vergroting zijn van het woonhuis; een vrijstaand tuinhuis, of een berging.

Het koppelstuk wordt gebouwd in de rooilijn en sluit daarmee aan op de bestaande pleinwoningen. Een kapvorm is niet voorgeschreven. Koppelstuk mag niet dieper zijn dan de naastliggende pleinwoningen. Tegen het koppelstuk is een hoofdvolume gebouwd. Dit volume wordt terugliggend ten opzichte van het koppelstuk gebouwd en binnen het bouwvlak. De hoogte bedraagt 2 bouwlagen met een kap. Ook voor dit volume is de kapvorm niet voorgeschreven.

1 woning per perceel; 2 opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein; bouwvlak 2,5m van de perceelsgrens (behalve bij koppelstuk en de meidoornhaag);

Om de realisatie van de koppelstukken te waarborgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Per perceel is 1 woning toegestaan. De percelen maken deel uit van het plein dat de bestemming gemengd heeft. Binnen de bestemming gemengd kan sprake zijn van een menging van wonen met kantoor.

3.2 Verkeer en infrastructuur

Het gehele gebied Dalmeden wordt ontsloten op de Beneluxlaan. De Beneluxlaan is een gebiedsontsluitingsweg met goede verbindingen naar het hoofdwegennet waaronder de autosnelweg A1.

3.3 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 het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid van het rijk staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), welke op 13 maart 2012 is vastgesteld. De SVIR schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambitie tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In 2016 is het Barro aangevuld. In het Barro is een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking. Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd welke als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden, en zijn de zogenaamde "treden" komen te vervallen. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro. Het betreft een herziening van twee percelen van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft in hoofdzaak de aanpassing van de regels voor beide percelen en voor één perceel een kleine uitbreiding van de bestemming gemengd. Het aantal woningen kan ten aanzien van het vigerende plan niet worden uitgebreid.

4.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.1.5 Erfgoedwet (2016)

Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was tot en met juni 2016 geregeld in zes verschillende wetten (waaronder de Monumentenwet) en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen gold blijft gehandhaafd.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende principes of 'rode draden' zijn. De provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde. Eerder vastgestelde beleidswijzigingen worden dan verwerkt. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2018-2019 op 13 november 2019 gewijzigd vastgesteld. De Actualisatie is 1 december 2019 in werking getreden.

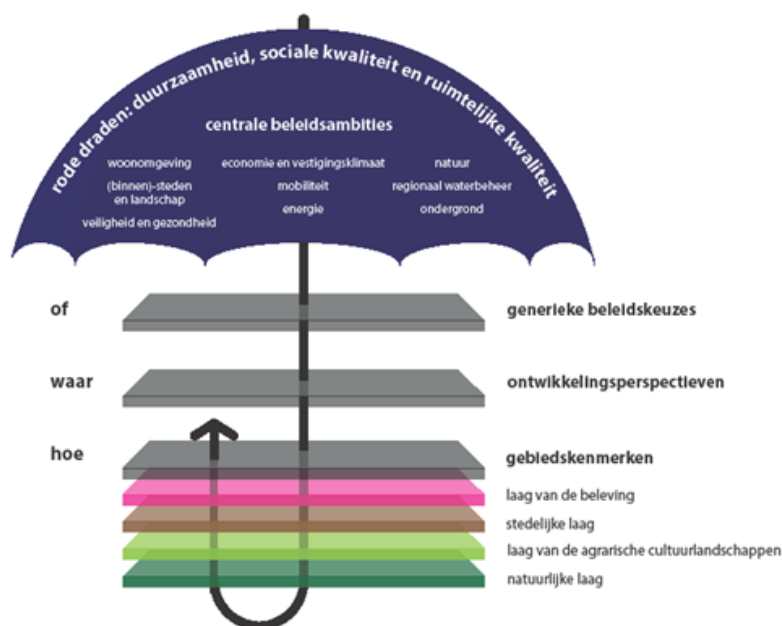
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De verordening 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.

4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe**.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (inclusief regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving')

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

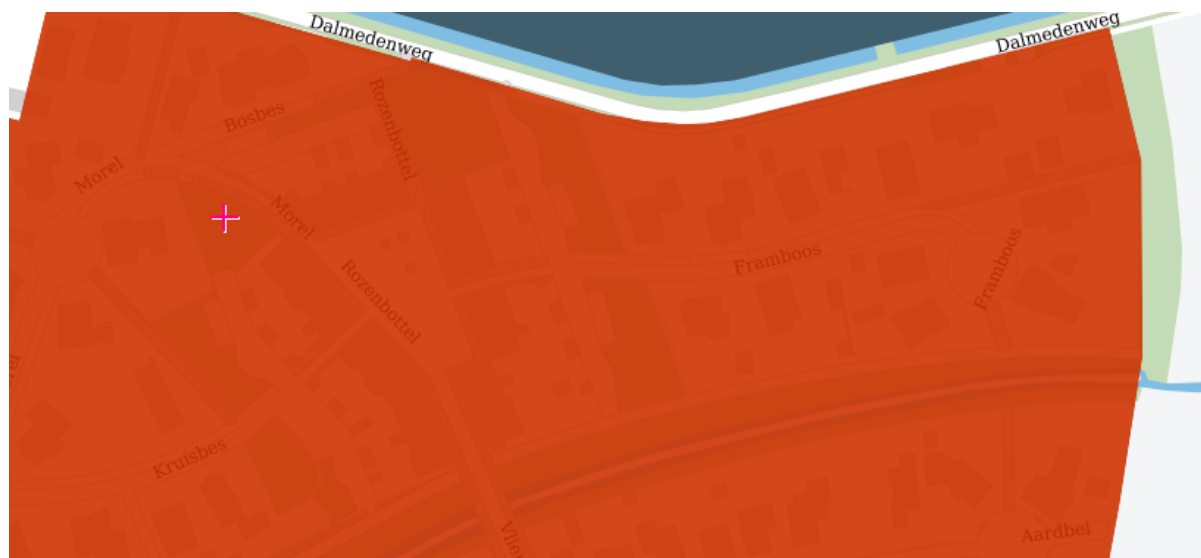
- **integraliteit**
De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Dit vereiste is wettelijk geborgd in de Wet ruimtelijke ordening en derhalve zal aan deze eis in de toelichting van het voorliggende plan worden voldaan.
- **toekomstbestendigheid**
De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Met de in het voorliggende plan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt voorzien in diverse typologieën woningen. Deze typologieën zijn niet alleen afgestemd met geïnteresseerden, maar voldoen ook aan de laatste duurzaamheidseisen. Daarmee is het een toekomstbestendig plan waarbinnen het ook mogelijk is om door te groeien.
- **concentratiebeleid**
Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte.
- **(boven)regionale afstemming**
De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Meer informatie hierover is in voorliggend plan

opgenomen in paragraaf 4.1.3.

- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. De voorliggende ontwikkeling vindt plaats in het bestaande bebouwde gebied van Hengelo en is als zodanig geen nieuwe claim op de Groene Omgeving.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het richtinggevend ontwikkelingsperspectief voor Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel is hierna in kaart en tekst weergegeven. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief voor de Stedelijke omgeving.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectief Stedelijke Omgeving

Stedelijke Omgeving

In de Stedelijke Omgeving worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, ieder met een eigen accent:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Ontwikkelingsperspectief voor de Stedelijke Omgeving

Met Stedelijke Omgeving bedoelen we de stedelijke netwerken, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. De Stedelijke Omgeving en de Groene Omgeving versterken elkaar: door de verscheidenheid in aanbod dragen stad en land samen bij aan het creëren van een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven.

We zien de drie stedelijke netwerken (Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer)) als de motor van de Overijsselse economie en cultuur. Binnen de stedelijke netwerken vervullen de vijf grote steden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo en Almelo) een centrumfunctie die van (boven)regionale betekenis is. Hier is de werkgelegenheid geconcentreerd en vind je de 'massa' en het creatieve en innovatieve klimaat dat zo belangrijk is voor de concurrentiepositie van Overijssel. De overige steden en dorpen completeren het spectrum aan woon- en werkmilieus met elk hun eigen plaatsgebonden karakteristiek en identiteit.

Hoofdlijnen van beleid

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen

(complementariteit). Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving wat ons betreft vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken.

Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die we voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit hebben benoemd. Het accent kan daarbij wel verschillen.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken als motor

Het ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer).

Ruimtelijke kwaliteitsambities:

Van de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. Daarnaast gelden – voor alle ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van het beleid:

Om de stedelijke netwerken in staat te stellen motor voor de Overijsselse economie en cultuur te zijn, bieden we ruimte aan bedrijvigheid en versterking van de grootstedelijke cultuur, die product- en marktontwikkeling en het ondernemings- en vestigingsklimaat stimuleert. Bereikbaarheid van – en tussen en binnen – de stedelijke netwerken (via weg, spoor, fiets, water) is hiervoor cruciaal. Naast goede fysieke verbindingen zijn overigens ook goede digitale en sociale verbindingen (sociale netwerken, kennisnetwerken en bestuurlijk netwerken) van belang.

Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten we zien te benutten om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de stedelijke netwerken en de steden daarbinnen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door hoogwaardige woon-, werk- en mixmilieus te bieden in stadscentra, oude wijken, stadskwartieren, campussen, tuindorpen, nieuwbouwwijken en villawijken. Groen vervult hierbij een belangrijke rol. De steden in Overijssel kennen veelal gebieden met bijzondere condities voor specifieke functiecombinaties en identiteiten. Zo zijn er in veel stedelijke gebieden havengebieden en oude industriecomplexen die – gebruik makend van de oude bebouwing – zeer geschikt zijn als aantrekkelijke stadskwartieren. Deze gebieden bieden vestigingskansen voor kennisintensieve maakindustrie of innovatieve mkb'ers die belang hebben bij een goede positionering ten opzichte van binnensteden en kennisinstellingen.

Toelichting (waarom?):

Door bij elkaar te zitten kunnen diensten, voorzieningen, bedrijven en kennisinstellingen het meest van elkaar profiteren; dit bevordert de werkgelegenheid, arbeidsproductiviteit en komt de rentabiliteit van bedrijfsleven en investeerders ten goede. Deze agglomeratievoordelen willen we benutten om de concurrentiekracht van de stedelijke netwerken in Overijssel te versterken. Dit doen we onder andere door in de stedelijke netwerken ruimte te bieden aan bedrijvigheid en versterking van de grootstedelijke cultuur én in te zetten op concentratie van (boven)regionale functies en voorzieningen op de hoogdynamische plekken binnen de stedelijke netwerken waar zij het best tot hun recht komen.

Daarbij is het belangrijk dat de steden binnen een stedelijk netwerk elkaar niet beconcurreren, maar elkaar juist versterken – elk met een eigen profiel – en zo samen een breed pakket aan woon- en werkmilieus en een totaalpakket aan voorzieningen voor de hele regio kunnen aanbieden.

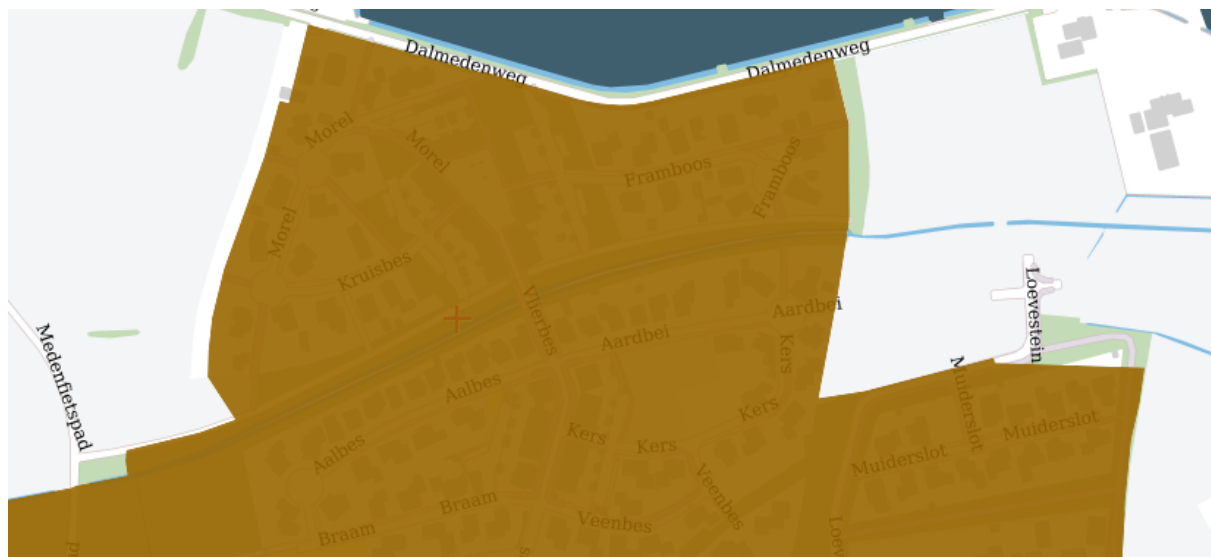
4.2.3.3 Gebiedskenmerken

De Omgevingsvisie werkt met een lagenbenadering om verschillende gebiedskenmerken in beeld te brengen. De gebiedskenmerken stellen de kaders waarbinnen het ontwikkelingsperspectief kan worden uitgevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- een natuurlijke laag;
- een laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- een stedelijke laag;
- een laag van de beleving.

Het plangebied is in de stedelijke laag aangewezen als: Woonwijken 1955-nu

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 homogene 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.



Afbeelding: Stedelijke laag - Woonwijken 1955-nu

Het plan past binnen het gebiedskenmerk stedelijke laag - woonwijken 1955-nu.

De natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de laag van de beleving zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

Het plan past binnen het ontwikkelingsperspectief Stedelijke omgeving (Stedelijke netwerken als motor) en binnen het gebiedskenmerk Stedelijke laag - Woonwijken 1955-nu.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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;

4.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie en vormt het afwegingskader voor nieuwe initiatieven. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld.



'Goed wonen in het hart van Twente'

Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom biedt deze woonvisie een richting. Een richting die we samen hebben opgesteld met Welbions, Ookbions, betrokken partners en inwoners.



Pijlers onder de Woonvisie 2016-2026

Samenwerken met partners in de stad

Verbinding met en tussen inwoners

Goed wonen in het hart van Twente

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij hebben we vooral oog voor de huishouders met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huursegment in stand door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

Werk maken van duurzaam wonen

Met Duurzaam (t)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klasmaken voor de toekomst. Daarbij volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

Dynamiek in de woningvoorraad

De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen "scheef". We willen deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector huur of de goedkope koop. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. We onderzoeken of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

Wonen in de binnenstad

Hengelo is een stedelijk centrum voor de omgeving, maar het aantal gevraagde winkelmeters loopt snel terug. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. We stimuleren die transformatie actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties.

Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen

Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarom zorgen we ervoor dat woningen op slimme plekken makkelijk aanpasbaar worden. In gebieden vlakbij voorzieningen geven we prioriteit om woningen levensloopbestendig te maken en stemmen we nieuwbouw op op zorgdragende doelgroepen. Waar nodig passen we de bereikbaarheid aan aan deze doelgroep.

Anders samenwonen, anders samenleven

Er ontstaat een nieuwe vraag naar nieuwe manieren van samenleven en samenwonen. We bieden in het woonprogramma ruimte aan kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven. Daarbij stimuleren we diversiteit in versijningsvormen, verschillende zorg- en samenlevingsverbanden en beschutte woonvormen, zoals woonhofs en knoopen.

Ruim baan voor initiatief

In deze woonvisie maken we ruim baan voor initiatieven uit de samenleving. Dat geldt op verschillende terreinen:

- We maken regelvrije ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO);
- We nemen belemmerende regels die initiatieven dwarszitten weg;
- We stimuleren participatie en inspraak van bewoners;
- We stemmen de openbare ruimte af met onze inwoners. We bepalen samen welk werk wordt gedaan in de wijk.

Factoren van invloed

- Tijd van grote groei is voorbij, maar geen krimpgebied
- Veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, ontgroening en huishoudingsverdunding)
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht
- Van uitbreiding naar inbreiding
- Voorzichtig herstel na de crisis
- Minder investeringsvermogen corporaties en gemeenten

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)*	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%

Bron: Rijk "Bereikbaarheid en betaalbaarheid in Hengelo en Borne (2015)"
*GfK sociale huurvoorraad Peildatum 2015 Wonen in Hengelo

Het woningbouwprogramma, dat in beginsel jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld, is een nadere uitwerking van het woonbeleid. Het woningbouwprogramma kijkt steeds tien jaar vooruit en geeft inzicht in de woningbouwplannen die de gemeente in deze periode wil realiseren. Het college heeft op 30 januari 2018 het woningbouwprogramma 2018 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma heeft een looptijd van tien jaar en beslaat de periode 2018-2027.

Het woningbouwprogramma in Kern Noord is onderdeel van de harde plancapaciteit.

4.3.3 Nota Archeologie 2010

Met het zogeheten Verdrag van Malta, dat Nederland 15 jaar geleden ondertekende, beloofden de lidstaten van de Raad van Europa zich in te spannen om het archeologisch erfgoed in Europa beter te beschermen. Reden voor deze zorg: het archeologisch erfgoed in heel Europa dreigde te worden vernietigd door een steeds grotere economische welvaart. Na ondertekening begon voor Nederland een lange mars naar de vertaling in wetgeving, die uiteindelijk in 2007 werd afgerond met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de vaststelling van de Wamz is formeel het moment aangebroken dat we in ons land niet meer vrijblijvend kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz is formeel vastgelegd in de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Erfgoedwet is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Archeologen spreken dan over 'behoud in situ'. De wet verbiedt het verrichten van opgravingen, tenzij een partij over een opgravingvergunning beschikt. In de Erfgoedwet staat verder precies beschreven wie de eigenaar is van de opgegraven archeologische vondsten, waar vondstmateriaal moet worden opgeslagen en aan wie welke opgravinginformatie moet worden gemeld. Verder kent de wet bepalingen over wanneer er als gevolg van opgravingen schadevergoeding mogelijk is etc.

Door de Erfgoedwet heeft de gemeente extra taken. Zij moet laten zien hoe zij rekening houdt met mogelijke archeologische waarden wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand bestemmingsplan wordt aangepast dan wel daarvan vrijstelling wordt verleend. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan. Met de invoering van de Erfgoedwet zal op veel momenten van de gemeente een oordeel worden verwacht over de omgang met archeologische waarden of vondsten.

Een gemeentelijk beleidsplan biedt de mogelijkheid om al die beslissingen over archeologie in een integraal kader te plaatsen en daar vervolgens op een samenhangende manier een invulling aan te geven. Het voorkomt een reeks dure ad hoc beslissingen en vervelende verrassingen tijdens geplande bodemingrepen.

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Hengelo begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De behoudsdoelstelling staat daarbij in principe voorop. Zijn behoud en bescherming van archeologische relictten niet realiseerbaar dan dienen deze op deskundige wijze onderzocht en gedocumenteerd te worden. Deze uitgangspunten betekenen dat het noodzakelijk is een aantal beleidsregels te formuleren om archeologiegevoelige gebieden in alle ruimtelijke plannen en projecten op te nemen en waar mogelijk te ontzien.

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Hengelo in 2010 een archeologische verwachtingen en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Hengelo. Dit inzicht is nodig om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Op 13 februari 2018 heeft de raad de geactualiseerde beleids- en archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Uitgangspunten voor de adviezen zijn de beleidskaders zoals deze op de verschillende overheidsniveaus zijn geformuleerd en het besluitvorming- en archeologisch onderzoekstraject zoals beschreven in het Handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In deze beleidsnota zijn de aan de verwachtingenkaart gekoppelde beleidsadviezen onverkort overgenomen. De kaart gaat vergezeld van een rapportage (2010), met een methodische en inhoudelijke toelichting op de archeologische verwachtingen en advieskaart van de gemeente Hengelo. Het rapport bevat als bijlage een catalogus van de in de gemeente voorkomende archeologische monumenten alsmede een vindplaatsencatalogus waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

4.3.4 Groenplan Hengelo 2015

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen. Het Groenplan bevat een visie op het groen in Hengelo in relatie tot de omgeving. Het groen in de stad is belangrijk voor gezondheid, ecologie, ruimtelijke vormgeving, beleving, ontspanning en ontmoeting. Doelstelling is het beschermen en versterken van de gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu én in de toekomst.

Het Groenplan biedt uitgangspunten voor inrichting, beheer en uitvoering, zowel intern als extern. Het Groenplan geeft herkenbare kaders voor de bewoners van de stad. Het plan biedt handvatten voor keuzes. De ruggengraat van het groen in de stad wordt gevormd door de hoofdgroenstructuur. De invulling van de hoofdgroenstructuur is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende groene disciplines binnen de gemeentelijke organisatie, en besproken met de externe groene partners. De kaart met de hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan.

De groene inbedding en dooradering van Dalmeden draagt bij aan de belevingswaarde en vormt een waardevolle aanvulling op de hoofdgroenstructuur.

4.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad het GRP 2018-2022 vastgesteld. Hierin wordt de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater vastgelegd en is veel aandacht geschonken aan duurzaamheidsmaatregelen, zoals beekherstel, afkoppelen van hemelwater van de riolering, vegetatiedaken en klimaatadaptatie (het voorkomen van wateroverlast door hevige regenval). Bij dit laatste aspect moet worden gedacht aan tijdelijke waterberging in de openbare ruimte bv in groenstroken.

In plaats van het vervangen van oude rioolbuizen wordt ook gekeken of de riolering niet van binnenuit kan worden gerepareerd door middel van het aanbrengen van een kunststof kous. Hierdoor hoeft de straat niet meer te worden opgebroken. Ook worden voorstellen gedaan om structurele grondwateroverlast te beperken of te voorkomen. Hiervoor is een gemeentelijk grondwaterplan gemaakt. Dit grondwaterplan maakt onderdeel uit van het GRP.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

1. 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;
2. 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.
3. Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd; Op kleine schaal kan dit goed middels individuele voorzieningen. Op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur. De afvoer van het hemelwater vindt dan plaats via de trits: regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
4. 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 het stedenbouwkundige plan moet hierbij notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is.
5. De afvoerpiek uit het plangebied wordt afgevlakt door berging in de wadi's en/of 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 de RWZI.
6. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.
7. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.
8. Bewoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervoorzieningen op het perceel. Als de gemeente voor het hemelwater zorgt dan moeten bewoners en bedrijven er zelf voor zorgen dat het hemelwater op de juiste wijze op de perceelsgrens wordt aangeboden. De manier waarop is afhankelijk van het type riolering in de openbare weg. Bij gescheiden riolering moet het afvalwater en het hemelwater ook gescheiden worden aangeboden (aparte buizen). Als er een bovengronds systeem is, dan moet het regenwater ook bovengronds worden aangeboden (bijvoorbeeld via een goot).

9. Bij de aanleg van nieuwe woningen en bedrijventerreinen en bij het opnieuw inrichten daarvan is de initiatiefnemer of projectontwikkelaar verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet tenminste gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen en voor berging van hemelwater. Voor berging gelden de volgende eisen: bij in- en uitbreidingen moet de berging een netto inhoud hebben voor tenminste 40 mm neerslag. Bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied kan worden volstaan met een inhoud van tenminste 20 mm neerslag.
10. Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het waterschap Vechtstromen worden gezocht naar maatwerk.

4.3.6 Nota Autoparkeren (2008-2012)

4.3.6.1 Beleid

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

De gemeente Hengelo wil 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 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;
- Betere geleiding automobiliteit en parkeerdruk beter spreiden;
- Verminderde groei van de automobiliteit en autogebruik.

Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone. Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

De parkeernormering vormt geen onderdeel van de in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde nota Evaluatie parkeerbeleid en blijft derhalve gehandhaafd.

Niet alle functies staan vermeld in de Nota Autoparkeren (Bijlage 3, Parkeernormen 2009), alleen de belangrijkste en meest relevante. De lijst voor 'alle functies' zou veel te lang worden en is eigenlijk nooit compleet. Het samenstellen van normen voor specifieke functies en/of bijzondere of afwijkende situaties en/of op bijzondere locaties komt meer voor in Hengelo. Voor de grote en bijzondere functies op bijvoorbeeld meer perifere locaties is een dergelijke maatwerk benadering wenselijk.

4.3.6.2 Evaluatie

Om de hiervoor beschreven doelen te realiseren is destijds aan deze Nota Autoparkeren voor de periode van vijf jaar een groot pakket aan (beleids)maatregelen gekoppeld. Een aantal van die (beleids)maatregelen zijn op verzoek van het college in 2010 reeds (tussentijds) geëvalueerd en op enkele onderdelen beleidsmatig bijgesteld. In oktober 2010 is de nota Evaluatie parkeerbeleid door de gemeenteraad vastgesteld.

Er is veel discussie geweest over een aantal maatregelen die getroffen zijn uit de in december 2008 door de raad vastgestelde Nota Autoparkeren 2008 - 2012., zoals het betaald avondparkeren en het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. Er is dan ook een evaluatie uitgevoerd naar het parkeerbeleid. Het beleid is met name gewijzigd voor de parkeerregulering in de schilwijken. Uit de evaluatie blijkt dat er weinig draagvlak is voor het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. De verwachting is dat er meer draagvlak is voor blauwe zones als reguleringsvorm in de schil. Een blauwe zone is een reguleringsvorm die redelijk tot goed functioneert in Hengelo en goed zou passen in de

schilwijken rondom de binnenstad. In de huidige blauwe zones zijn ontheffingen tegen betaling verkrijgbaar. Met de invoering en het goed laten functioneren van een blauwe zone zijn kosten gemoeid, zoals handhaving en uitgifte van ontheffingen. Het verstrekken van gratis ontheffingen is dan ook niet meer haalbaar. Hengelo kent een vraagvolgend beleid in de schilwijken. Dit betekent dat bewoners zelf initiatief moeten nemen voor het aanvragen van een blauwe zone in hun wijk waarbij een meerderheid voorstander moet zijn. Daarnaast is het betaald avond parkeren afgeschaft. Hiervoor was nagenoeg geen draagvlak. Ook is het straatparkeren op koopzondagen gratis in Hengelo.

4.3.7 Nota Wijkeconomie Hengelo 2012 - 2015

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 zelfstandige ondernemers 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.

4.3.7.1 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)

4.3.7.2 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.

4.3.8 Welstandsnota

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) daar wordt streng getoetst. In woonwijken en andere delen van de stad waar weinig mensen verblijven wordt soepel of zelfs niet meer getoetst aan de welstandscriteria (sommige industrieterreinen). Om dit te realiseren zijn vier toetsingsniveaus ingevoerd: Behoud door ontwikkeling (voor monumenten), welstandsniveau hoog, welstandsniveau middel en welstandsvrij. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. De toetsing heeft betrekking op situering hoofdvorm, gevelaanzichten (niveau middel) en materiaal- kleurgebruik en detaillering. Het bestemmingsplan regelt de massa (hoogtes) en de locatie van de massa (rooilijnen). Voor sommige bouwplannen/ locaties worden zogenaamde 'ontwikkelcriteria' vastgesteld (beeldkwaliteitseisen) inclusief toetsingsniveau.

Naast de nota zijn twee verschillende kaarten van toepassing; een met de stedenbouwkundige typologieën en ontwikkelcriteria en een met het toetsingsniveau.

4.3.9 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

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-vergunningen/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. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden; 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken en 5) Verkeerszones. Per gebiedstype zijn geluidambities (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden) vastgelegd. Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken, waarbij zoveel mogelijk de volgorde wordt aangehouden: 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 onder de voorwaarde dat er sprake is van voldoende (akoestische) compensatie. Ook bij verkeersplannen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met effecten van geluid.

Bij functieveranderingen, zoals de omvorming van een kantoorgebouw naar woonfunctie, geldt op grond van het Bouwbesluit 2012 als geluidwerings-eis het "rechtens verkregen niveau". In veel gevallen geeft dit, naar de maatstaven van het geluidbeleid, onvoldoende waarborgen dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt verkregen. Het geluidbeleid geeft criteria om te beoordelen welke geluidwerende maatregelen nodig zijn om wel een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

4.3.10 Bodembeleid

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die aan de bodemkwaliteit worden gesteld verschillen per bestemming. Voor Wonen gelden bijvoorbeeld strengere normen dan voor Industrie. Een bodemverontreiniging hoeft niet altijd belemmerd te zijn voor het opnemen van een (woon)bestemming en het is niet nodig om elke bodemverontreiniging weg te nemen.

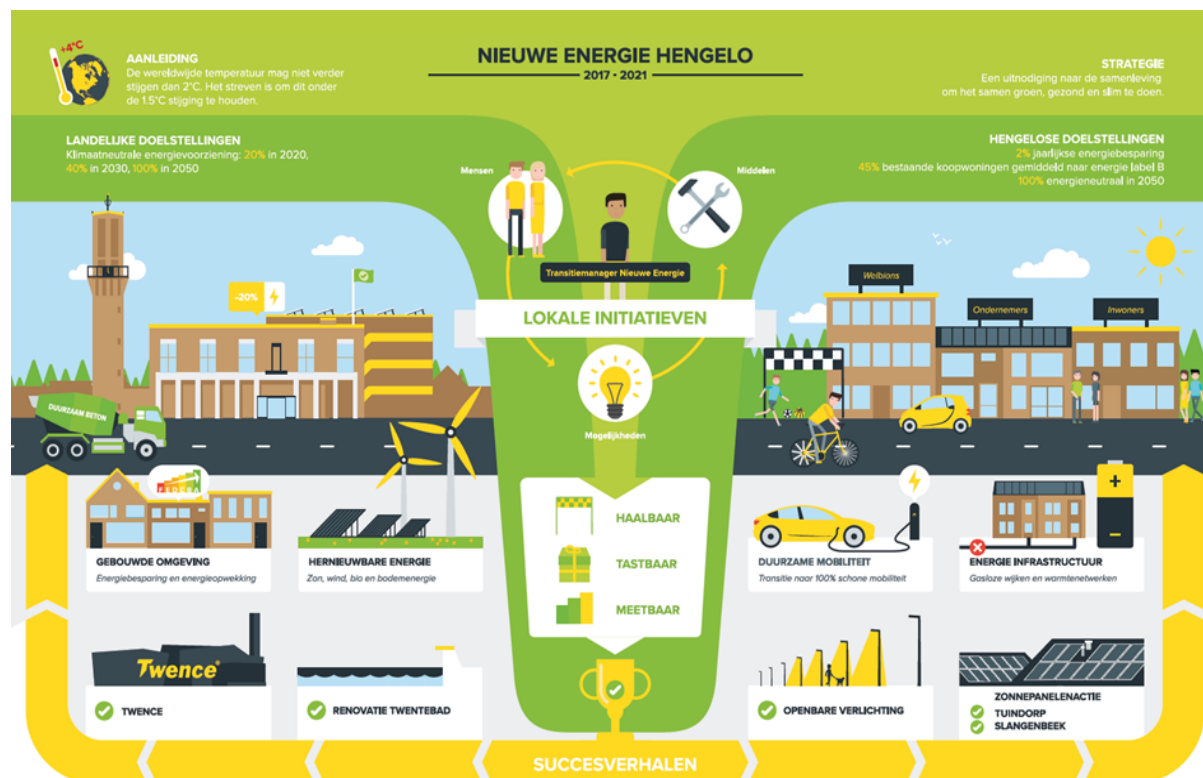
Op grond van (bedrijfs)activiteiten in het verleden kan een locatie verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan worden de verdachte locaties geïdentificeerd en wordt geïnventariseerd of er (aanvullend) bodemonderzoek noodzakelijk is. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een bodemonderzoek nog wel nodig zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Het Hengelose bodembeleid is afgestemd met andere Twentse gemeenten en richt zich op behoud van de goede bodemkwaliteit in de regio. Dit beleid is beschreven in de Nota bodembeheer. De bodemkwaliteitsnormen zijn afgestemd op de locatiespecifieke kenmerken in Hengelo en zijn onderverdeeld in de klassen: Schoon, Wonen met tuin, Stedelijk wonen, Tuindorp en Industrie. Voor elke klasse zijn lokale maximale waarden bepaald die vastliggen in de bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart geldt net als meer verordeningen en naast het bestemmingsplan (voor grondverzet met name).

4.3.11 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021

Algemeen

Hengelo werkt aan een gezonde, groene en energieneutrale stad. Het Actieplan 'Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021' staat daarbij centraal. Hengelo vergroent de stad, verduurzaamt de gebouwde omgeving, zet in op hernieuwbare energie, stimuleert duurzame mobiliteit en kiest voor gasloze wijken en warmtenetwerken. We werken samen met onze ondernemers en inwoners aan innovatie en verduurzaming en vergroening. Zo wordt er gezorgd voor minder fijnstof in de stad en wordt een steentje bijgedragen om de klimaatdoelstellingen van Parijs te halen.



Afbeelding 4.8: Nieuwe Energie Hengelo

Hengelose doelstellingen

- 2% jaarlijkse energiebesparing;
- 45% bestaande koopwoningen gemiddeld naar energielabel B;
- 100% energieneutraal in 2050.

Klimaatadaptatie

Naast maatregelen voor energiebesparing en -transitie te stimuleren, werken we tegelijkertijd aan klimaatadaptatie. In het 'Gemeentelijke Rioleringsplan' maken we concrete plannen om klimaatverandering het hoofd te bieden. Hevige buien zorgen ervoor dat rioleringen overbelast kunnen raken. Door rioolverzwaringen te combineren met de herinrichting van openbare ruimte en het innovatief benutten van de Hengelose beken, zorgen we ervoor dat Hengelo zo goed mogelijk wordt voorbereid op klimaatverandering. Hengelo stimuleert de aanleg van groene daken, werkt aan maatregelen om regenwater af te koppelen van het riool en betreft inwoners bij het vergroenen van de stad. Goed tegen wateroverlast én voor een gezondere omgeving.

4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

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 Vechtstromen streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren.

Door Tauw is in 2006 de geohydrologische situatie onderzocht en een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het gebied Dalmeden. Met het opstellen van de haalbaarheidsstudie, het waterhuishoudkundig plan en de gevoerde overleggen met het Waterschap (destijds Regge en Dinkel) is het proces van de wettelijk verplichte watertoets doorlopen. Het waterhuishoudkundig plan geeft een blauwdruk voor de waterhuishoudkundige inrichting voor het gebied Dalmeden. Het Waterhuishoudkundig plan geldt nog steeds voor Dalmeden. Voor dit bestemmingsplan is daarom een afzonderlijke watertoets niet noodzakelijk.

5.2 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 bestaat de Nederlandse natuurwetgeving uit de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bevoegdheid is geheel bij de betreffende provincie, waarin de activiteit zich plaatsvindt, komen te liggen. De bescherming van soorten is verdeeld in drie categorieën: soorten van de Vogelrichtlijn, soorten van de Habitatrichtlijn en overige soorten.

Daarnaast geldt voor alle soorten de zorgplicht. De bescherming van soorten gaat uit van de intrinsieke waarde van alle dieren en planten. De mens moet daar zorgvuldig mee omgaan. Daarom is de zorgplicht in artikel 1.11 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving en voor Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat iedereen naar redelijkheid nadelige effecten:

- moet voorkomen;
- moet beperken;
- ongedaan moet maken.

Op basis van het aanwezige biotoop, het huidige gebruik, de resultaten uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en de eigen gemeentelijke databank met natuuronderzoeken worden negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten niet verwacht. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de genoemde locaties.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

5.3.2 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.2.



Afbeelding 5.3.2: Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het verdrag van Valletta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Voor Hengelo is door middel van het maken van een archeologische verwachtingskaart inzichtelijk gemaakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Ingrepen die kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van de archeologische resten binnen de terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen) dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. In het kader van de Erfgoedwet 2016 moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Op basis van de te verwachte dichtheden aan archeologische resten binnen de diverse verwachtingszones én de mogelijkheden die archeologisch onderzoek biedt om deze resten aan te tonen, wordt een onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimumonderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

5.3.3 Archeologie in het plangebied

5.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen Dalmeden liggen drie zones met verwachtingswaarden. Het grootste gedeelte van Dalmeden ligt binnen een gebied van beekdalen en overige laagten. Resten van kampementen, nederzettingen, grafvelden en agrarische sporen worden in beekdalen en laagten namelijk slechts zelden aangetroffen. Over het algemeen is de kans op het aantreffen van archeologische resten in deze gebieden relatief gering. Derhalve is in deze gebieden sprake van een lage archeologische verwachting. Met name waar aan beide zijden van het beekdal hoge dekzandruggen liggen, is er een kans op de aanwezigheid van beekdal gerelateerde vondsten. In het noorden en zuiden van Dalmeden is sprake van een gebied waarbinnen dekzandwelingen en -vlakten zijn gekarteerd. Deze vormen op veel plaatsen een overgangsgebied tussen hooggelegen dekzandruggen en laagten. De archeologische verwachting van dergelijke gebieden is derhalve middelhoog. Langs de randen van hoge dekzandruggen en op de hoogste delen van de dekzandwelingen is de kans op het aantreffen van archeologische resten het grootst. Hier geldt dan ook een hoge archeologische verwachting.

5.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

Binnen Dalmeden zijn meerdere archeologische vindplaatsen gemeld in het landelijk datasysteem ARCHIS. Het gaat hier om een aantal locaties waar vondstmateriaal is aangetroffen uit de periode van het mesolithicum tot en met de ijzertijd (circa 8.000 - 12 voor Chr.). In het verleden hebben binnen Dalmeden twee archeologische monumenten gelegen. Door onderzoek (zie ook paragraaf 4.3.2.3) is gebleken dat de bodem binnen deze twee archeologische monumenten dermate verstoord was dat er geen sprake meer was van een behoudenswaardige vindplaats. De monumenten zijn in 1991 en in 2007 van de Archeologische Monumenten Kaart verwijderd.

5.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In Dalmeden is in 2005 door Synthebra een grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van voorgenomen woningbouw is een gebied van 78 hectare aan weerszijden van de Bornsedijk archeologisch onderzocht door middel van een bureauonderzoek en een booronderzoek. Binnen het totale onderzoeksgebied en in de directe omgeving ervan zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan uit de periode Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen. Het merendeel van de waarnemingen zijn gesitueerd langs de rand van de dekzandafzettingen naar de beekafzettingen. Op basis van deze informatie is een hoge verwachting toegekend aan de zones waar binnen de dekzanden werden verwacht en een middelhoge verwachting voor de zones waar binnen beekafzettingen werden verwacht. Op basis van het booronderzoek is gebleken dat de contouren van de dekzandruggen op vrijwel dezelfde plaats liggen als volgens de bodemkaart en de geomorfologische kaart. Ook het esdek, dat in het oosten van Dalmeden op de bodemkaart is aangegeven, is tijdens het booronderzoek aangetroffen, al loopt de verbreiding van dit bodemtype volgens de resultaten van het booronderzoek wat verder door in noordelijke richting dan op de bodemkaart staat aangegeven. Voor het overgrote deel van Dalmeden is de bodemopbouw onverstoord. Naar aanleiding van de vondst van een bewerkt stuk vuursteen en een fosfaathoudende laag is een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit waarderende onderzoek is in 2006 uitgevoerd, eveneens door Synthebra. Bij dit onderzoek is wederom één bewerkt stuk vuursteen aangetroffen en een scherf aardewerk uit de late bronstijd - vroege ijzertijd. Op grond van de resultaten van het waarderend onderzoek en gezien het feit dat de locatie - op dat moment - grotendeels in een voormalig archeologisch monument van hoge waarde was gelegen, werd geconcludeerd dat er mogelijk belangrijke archeologische resten/grondsporen aanwezig zouden kunnen zijn. Vervolgens is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn hoofdzakelijk recente en natuurlijke verstoringen aangetroffen. Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied is het archeologisch niveau verstoord. Uit de bestudering van de bodem is gebleken dat ten noorden van de dekzandrug een laagte heeft gelegen en dat men het terrein in latere tijden heeft geëgaliseerd. De profielkolommen in de werkputten laten veelal zien dat de bouwvoor direct op de C-horizont ligt en dat de oorspronkelijke bodemopbouw grotendeels is verdwenen. Verwacht wordt dat een eventuele vindplaats ten zuiden van het plangebied zal liggen. Er is geen vervolgonderzoek geadviseerd. Op basis van deze bevindingen is ook het archeologische monument van de AMK verwijderd.

Na uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn uiteindelijk alle onderzochte gebieden vrijgegeven en inmiddels als zodanig ook op de archeologische verwachtingenkaart aangemerkt.

5.3.3.4 Vertaling naar planregels

Vanwege het eerder uitgevoerd onderzoek is het gebied Dalmeden, waarvan het plangebied deel uitmaakt, op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de Gemeente Hengelo als 'grootschalig onderzocht' aangemerkt, waarna het terrein (gebied Dalmeden) is vrijgegeven dan wel het onderzoek definitief is afgerond. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het opnemen van planregels is dan ook geen vereiste.

5.3.4 Cultuurhistorische waarden

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om

dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan.

De gemeente Hengelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

5.3.5 Cultuurhistorie in Dalmeden

5.3.5.1 Historische ontwikkeling in Dalmeden

Dalmeden ligt in de voormalige marke van Hasselo. Deze marke behoorde oorspronkelijk tot de voormalige gemeente Weerselo. Marke Hasselo werd in 1972 aan gemeente Hengelo afgestaan zodat Hengelo verder kon uitbreiden.

De in Dalmeden gelegen Hasselerbeek is in de jaren 50 van de vorige eeuw gekanaliseerd tot de Slangenbeek. Ten opzichte van de landelijke omgeving die binnen Dalmeden bestond voorafgaand aan de kanalisering van de Hasselerbeek en het in gebruik nemen van de aangrenzende hooilanden zijn uiteindelijk weinig elementen uit de situatie van voor 1950 behouden gebleven (zie afbeelding 5.3.5.1).



Afbeelding 5.3.5.1 Situatie van het gebied Dalmeden rond 1905.

5.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

In het gebied Dalmeden resteren er geen historisch-geografische kenmerken en structuren meer.

5.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM) (waarvan 10 met de status voorgedragen), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork. Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink ca. 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Monumentencommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld. Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit.

Binnen het plangebied Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

5.3.5.4 Vertaling naar planregels

Voor wat betreft cultuurhistorische structuren en objecten gelden geen specifieke aanbevelingen en hoeven er geen specifieke planregels te worden opgenomen..

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Er moet voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden tussen milieubelastende activiteiten en woningen om te voorkomen dat a) bij woningen ontoelaatbare overlast ontstaat en/of b) bedrijven onevenredige maatregelen moeten treffen om aan milieuregels te kunnen voldoen. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2009).

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een richtafstand die van invloed is op het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

5.4.2 Bodem

Dit bestemmingsplan heeft maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Op basis van de bekende gegevens worden geen bodemverontreinigingen verwacht welke in deze fase de bestemmingswijziging en de ontwikkeling van het gebied kunnen belemmeren. In verband met de geplande ontwikkeling (bouwrijpfase), de verkoop van percelen en de vergunningsaanvragen wordt geadviseerd om vooruitlopend op de ontwikkeling een bodemonderzoek conform de geldende richtlijnen uit te voeren.

5.4.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Regels ter uitvoering van de Wet geluidhinder zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder. Luchtvaartlawaai is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet, geregeld.

5.4.3.1 Wegverkeerslawaai

Langs wegen gelden wettelijke zones. De omvang van de zone wordt bepaald door een binnen- of buitenstedelijke ligging van de weg en het aantal rijbanen. Indien het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om nieuwe geluidgevoelige functies binnen de zone van de weg te realiseren dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting vanwege de weg.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk ten opzichte van het vigerende plan. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies binnen de zones van wegen mogelijk gemaakt. Het aspect wegverkeerslawaai is daarom niet van belang.

5.4.3.2 Railverkeerslawaai

Het bestemmingsplan ligt niet binnen het invloedsgebied van spoorlijnen. Het aspect railverkeerslawaai is daarom niet van belang.

5.4.3.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen geluidgezoneerde industrieterreinen. Het aspect industrielawaai is daarom niet van belang.

5.4.3.4 Luchtvaarlawaai

Het bestemmingsplan valt niet binnen de wettelijke geluidzone van het vliegveld Twente Airport. Het aspect luchtvaarlawaai is daarom niet van belang.

5.4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen (Wet luchtkwaliteit) aan de Wet milieubeheer toegevoegd en van kracht geworden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan maakt geen extra functies mogelijk en is uit dat oogpunt een conserverend plan. Het opnieuw vastleggen van de bestaande, zelfs beperktere, mogelijkheden heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor dit plan.

5.4.5 Externe veiligheid

5.4.5.1 Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig of geprojecteerd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied.

5.4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van spoortrajecten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

5.4.5.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

Een brandstofleiding die wordt beheerd door defensie (DPO-leiding) doorkruist Dalmeden. De leiding heeft een diameter van 8 inch en een maximale druk van 80 bar. De leiding wordt hoofdzakelijk gebruikt voor het transport van brandstoffen in de klasse K2 en K3 (bv. kerosine en dieselolie). De leiding is echter ook geschikt voor het, in bijzondere situaties, transporteren van brandstoffen uit de klasse K1 (bv. benzine). Voor de externe veiligheidsafstanden zijn de K2 en K3-vloeistoffen maatgevend. De leiding ligt op ruime afstand van het plangebied en is geen belemmering voor dit plan.

5.4.5.4 Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen aanwezig. Aan de rand van Dalmeden ligt een ondergrondse 110 kV leiding. Voor deze leiding geldt een zakelijk rechtstrook van 2 x 3 meter. De zakelijk rechtstrook van de ondergrondse hoogspanningsleiding ligt iets in het plangebied maar vormt geen belemmering voor dit plan.

5.4.6 (Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Twente en binnen het gebied waar op grond van het luchthavenbesluit Twente Airport beperkingen gelden in verband met de vliegveiligheid:

- Op grond van artikel 2.4. van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (bouwbeperking radarverstoringsgebieden) geldt een hoogtebeperking bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de top van de radarantenne oplopend met 0,25 graden. Voor de punt van het Hengelose grondgebied dat het dichtst bij het radarstation ligt, betekent dat een bouwhoogte van maximaal 88 meter boven NAP. Voor verder weg gelegen delen geldt uiteraard een grotere maximale bouwhoogte.
- In bijlage V-6A (kaartdelen 1 en 2) van het luchthavenbesluit zijn opgenomen de maximale bouwhoogtes die moeten worden aangehouden in verband met de vliegveiligheid (de Obstakel Limitatieve Vlakken). De hoogtebeperkingen betreffen 80 meter boven NAP in het deel van het Hengelose grondgebied dat het dichtst bij het vliegveld ligt tot 185 meter in verder weg gelegen delen.
- In bijlage V-6B (kaartdelen 1 en 2) van het luchthavenbesluit zijn opgenomen de maximale bouwhoogtes die moeten worden aangehouden in verband met de naderings- en vertrekroutes (obstakelvlakken voor nadering en vertrekroutes). Deze gebieden beslaan slechts een beperkt deel van het Hengelose grondgebied en geven in die delen een beperking van de bouwhoogte van 80 tot 180 meter boven NAP.

Het maaiveld in het plangebied is nergens hoger dan 20 meter boven NAP. Zolang niet hoger wordt gebouwd dan 60 meter boven het maaiveld is er dan ook zeker geen strijdigheid met bovengenoemde hoogtebeperkingen. De maximale bouwhoogtes zijn ruim lager dan 60 meter. De bouwregels en de afwijkingsbevoegdheid staan geen bouwhoogtes toe die strijdig zijn met bovengenoemde hoogtebeperkingen.

5.4.7 MER

Op grond van de Wet milieubeheer in verbinding met het Besluit milieueffectrapportage moet bij activiteiten zoals beschreven in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer worden beoordeeld of er sprake is van zodanig belangrijke nadelige milieugevolgen dat eerst een milieueffectrapport (mer) moet worden opgesteld. Ten opzichte van het vigerende plan worden geen activiteiten toegevoegd en vinden geen relevante wijzigingen plaats. Daarom is geen sprake van een situatie zoals bedoeld in de bijlage bij het Besluit mer. Een vormvrije mer-beoordeling is dan ook niet nodig.

5.4.8 Natura 2000 en stikstofdepositie

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Er is geen sprake van een Natura 2000-gebied ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lonnekermeer.

Het aantal te realiseren woningen neemt niet toe t.o.v. het vigerende plan. De stikstofemissie, zowel tijdens de bouwfase als gebruiksfase zal niet wijzigen. Vanwege het geringe aantal woningen en de afstand tot een Natura 2000 gebied vindt er geen stikstofdepositie plaats. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

5.5 Beheer

De ontwikkeling van het bestemmingsplan heeft geen vergroting van het te beheren en te onderhouden openbaar gebied tot gevolg.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid gaat het erom dat wordt vastgesteld, dat het ruimtegebruik - zoals uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid - past binnen de uitgangspunten, welke voor het plan Dalmeden, deelgebied Kern Noord in de grondexploitatie zijn opgenomen. Bepalend is dat het ruimtegebruik zodanig dient te zijn, dat de geraamde opbrengsten op basis van het grondgebruik daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd en anderzijds, dat de openbare ruimte niet groter is dan in dezelfde exploitatieopzet is voorzien. Dit laatste om te voorkomen dat, op basis van het ruimtebeslag, met het bouw- en woonrijp maken hogere dan voorziene uitgaven zijn gemoeid.

Voor het plan Dalmeden, deelgebied Kern Noord heeft de gemeente het initiatief genomen en een grondexploitatie vastgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. De uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn vastgelegd in de herziende grondexploitatie van Dalmeden, waar Kern Noord onderdeel van is. Deze grondexploitatie is herzien per 01-01-2020 en is vastgesteld in juli 2020.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 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 2012, 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 regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

6.2 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.

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.1.1 Begrippen

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

6.2.1.2 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.

6.2.2 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.

6.2.2.1 Gemengd

Op de gronden met de bestemming Gemengd zijn de functies wonen en kantoor toegestaan.

6.2.2.2 Leiding - Hoogspanning

De ondergrondse hoogspanningsleiding in het gebied is voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning . Alvorens gebouwd mag worden op gronden met deze dubbelbestemming dient eerst advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder

6.2.3 Algemene regels

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

6.2.3.1 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.

6.2.3.2 Algemene gebruiksregels

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

6.2.3.3 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.

6.2.3.4 Algemene wijzigingsregels

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

6.2.3.5 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.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4.1 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.

6.2.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

6.3 Handhaving van het plan

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 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.4.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Hengelo is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in het plaatselijke dag- en/of weekblad bekend worden gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren. Daarnaast zal tevens een inloopavond worden georganiseerd waar inwoners van het plangebied en andere belangstellenden informatie kunnen verkrijgen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan.

6.4.2 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.

6.4.3 Verder verloop van de procedure

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

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 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 bij de toelichting

[Bijlagen bij toelichting invoegen]

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0134-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze van verbeelding verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie -, 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 bijbehorend bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk bijbehorend bouwwerk 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 afwijken

het bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 bebouwing

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

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 wooneenheid, 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. bedrijfsploeroppervlakte

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, dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, 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

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.25 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

1.26 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.27 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 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;

1.29 dakopbouw

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

1.30 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;

1.31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

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 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.36 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.37 het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.38 hoekperceel

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

1.39 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 kamerverhuur/kamerbewoning

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

1.43 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;

1.44 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°;

1.45 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;

1.46 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.47 onzelfstandige wooneenheid

een woonvorm van één of meerdere kamer(s) in een woning waar sprake is van een noodzakelijk gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.48 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.50 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.51 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.52 prostitutie

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

1.53 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;

1.54 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 en dergelijke;

1.55 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;

1.56 uitbouw

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

1.57 voorgevel

voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

1.58 voorgevelrooilijn

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

1.59 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.60 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.61 vuurwerkbedrijven

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

1.62 wooneenheid/woning

(een gedeelte van) een gebouw met woonfunctie/een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één individueel huishouden;

1.63 woonhuis

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.

1.64 zakelijke dienstverlening

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

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 ongeschikte 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) perceelsgrens van het bouwperceel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ongeschikte 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, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 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;

2.11 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;

2.12 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

- c. hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' uitsluitend voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. kantoren;

met tevens ondergeschikt:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- k. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. 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 Hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden opgericht, met dien verstande dat het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet mag worden overschreden;
- c. de voorgevel van nieuw te bouwen woonhuizen, dient in de aan de straat gelegen bouwgrens, danwel maximaal 2,5 meter daarachter, te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub c dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van een woning in de bouwgrens van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, danwel maximaal 2,5 meter daarachter;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- g. kantoren mogen uitsluitend op de begane grond en per bouwperceel maximaal 100 m².

3.2.3 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 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen, uitgezonderd bijgebouwen en aan-/uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- c. de oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 50% van de oppervlakte

- van het bouwvlak bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' moeten aan-, uitbouwen en bijgebouwen aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - e. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen of bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - f. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - g. 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;
 - h. 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 mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat 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 bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

3.2.5 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, 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;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.4 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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

3.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep 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.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting bijgebouw

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd' is slechts toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" gelijktijdig met de realisatie van een hoofdgebouw/woning een aan-, uitbouw of bijgebouw wordt gerealiseerd en
- b. deze duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. bestaande, te handhaven boom, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

met tevens ondergeschikt:

- d. fiets- en/of voetpaden;
- e. recreatief medegebruik;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- 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. Op de gronden, aangeduid als "waardevolle boom" mag, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, niet worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

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

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat 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 bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

4.2.4 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van opslag van goederen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'waardevolle boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. het aanbrengen van verhardingen;

- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en/of leidingen;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

4.4.2 *Uitzondering*

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

4.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse hoogspanningsleidingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 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 .. meter bedragen;

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Afwijking wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van opslag van goederen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van het toestaan van de opslag van goederen. Alvorens te beslissen omtrent een afwijking wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het opslaan van materialen of stoffen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- e. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- f. het aanbrengen en/of rooien van diepgewortelde beplanting en/of bomen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

De onder a. tot en met h. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken

en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de energievoorziening ontstaat of kan ontstaan. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder / directeur van het energiebedrijf.

5.6.2 Uitzondering

Het onder 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer van de hoogspanningsleiding.

5.6.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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. Opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel;
- d. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 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.

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel 8.1 is het bepaalde in artikel 9.1 van toepassing.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 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 uitwerking of wijziging besluiten.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren, laden en lossen

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, welke aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

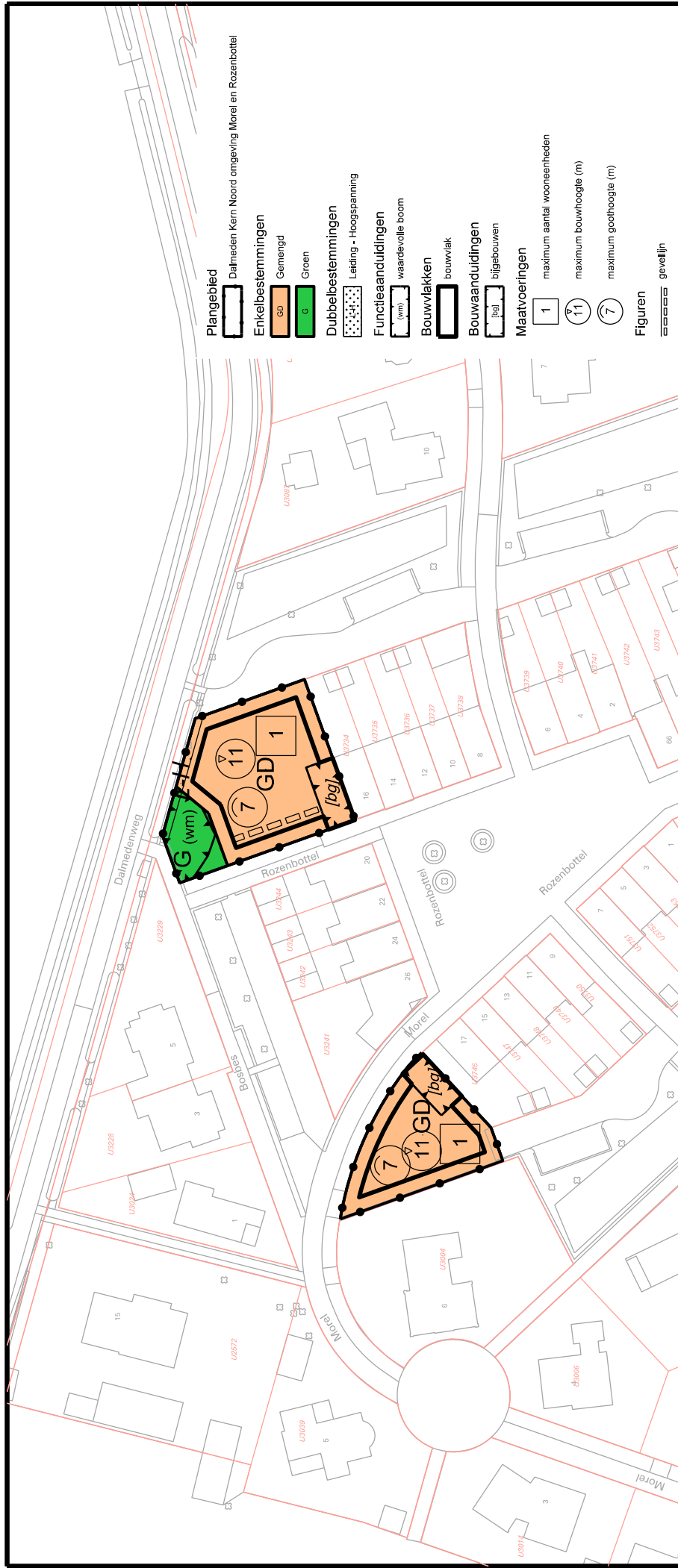
Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

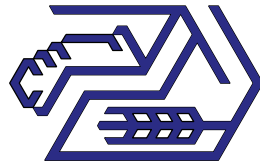
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord omgeving Morel en Rozenbottel.

Bijlagen bij de regels



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

sector Fysiek - afdeling Stad en Regie

Plan

Dalmieden Kern Noord omgeving
Morel en Rozenbottel

Onderwerp

Gewijzigd vastgesteld
bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0134-0301 B & W

raad

getekend

D. Giesen

datum

16-12-2020

schaal 1:1000

formaat A4

blad nr :

Nota zienswijzen - ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel van 30 september 2020 t/m 10 november 2020 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1. Indiener 1
2. Indiener 2

II ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1

Zienswijze 1

- a. Gemengde bestemming maakt bedrijvigheid mogelijk. Daar heeft appellant mindere ervaringen mee. Rommelige uitstraling.
- b. Wil graag wonen op de begane grond in plaats van bedrijvigheid. Hoe is parkeren geregeld i.v.m. bedrijvigheid?
- c. Bouw- en gothoogte aan de hoge kant. Aan de Rozenbottel staat al kolossaal pand. Met voorgestelde bouw mogelijkheden wordt aanzicht niet beter. Luttikstee past volgens appellant beter.
- d. Geldt voor parkeren een eis van minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein? Appellant ziet dat niet op tekening. Waar is inrit? Voor- of achterkant?

Reactie 1

Sub a.

De percelen maken deel uit van het plein dat in het geldende bestemmingsplan Dalmeden 2017 de bestemming Gemengd heeft. Binnen de bestemming Gemengd kan sprake zijn van een menging van wonen met andere functies zoals publiekverzorgend ambacht, dienstverlening en kantoor. Eenieder die een perceel heeft gekocht met deze bestemming Gemengd kan gebruik maken van de geboden mogelijkheden. Het nu wijzigen van de bestemming Gemengd naar wonen gaat degenen die een kavel hebben gekocht met deze bestemming beperken in hun mogelijkheden. Een dergelijke wijziging kan leiden tot verzoeken om planschade. Voor de kavels in het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen de geldende bestemming Gemengd te handhaven omdat op aansluitende gronden ook deze bestemming ligt en uit oogpunt van milieuzonering richtafstanden gelden ten opzichte van woningen. Appellant maakt zich zorgen over mogelijke verrommeling door bedrijvigheid. Wij hebben geconstateerd dat in het pleintje met de bestemming Gemengd naast wonen vrijwel geen bedrijvigheid aanwezig is. Gelet daarop willen wij de bestemming Gemengd voor de voorliggende twee kavels beperken tot de functies wonen en kantoor. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen andere (bedrijfsmatige) functies zullen worden geschrapt.

Sub b.

Het bestemmingsplan staat wonen op zowel begane grond als de verdieping toe. Voor bedrijvigheden (uit beantwoording onder sub a blijkt dat het dan om kantoren gaat) geldt dat deze uitsluitend op de begane grond mogen plaats vinden. Het hebben van bedrijvigheid op de begane grond sluit niet uit dat daarnaast ook deel van de begane grond voor wonen wordt gebruikt. Voor het parkeren voor bedrijvigheid geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernorm. Parkeerplaatsen voor de bedrijvigheid (in dit geval kantoor) dienen op eigen erf te worden gerealiseerd. Voor parkeren bij de woning zie beantwoording onder sub d.

Sub c.

Ter plekke van de 2 kavels geldt nu het bestemmingsplan Dalmeden 2017. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de kavels de bestemming Gemengd. Voor de kavels geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter (een minimum bouwhoogte van 9 meter) en een maximum

goothoogte van 10 meter (en een minimum goothoogte van 0 meter). In het ontwerp bestemmingsplan is voor beide kavels de maximale bouwhoogte 12 en de maximale goothoogte 7 meter. Dus in het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouw- en goothoogte al aanzienlijk ingeperkt ten opzichte van het geldende plan. Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar om de maximale bouwhoogte nog iets verder te beperken en op maximaal 11 meter te zetten. De zienswijze geeft aanleiding bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te verlagen naar 11 meter.

Sub d.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat moet worden voldaan aan de normen van de parkeernota. Voor het voorliggende plan betekent dat er voor de kavels waar een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd een parkeernorm geldt van 1,9. Van deze 1,9 wordt 0,3 toegerekend aan bezoekers parkeren. In het openbaar gebied is voldoende ruimte voor bezoekers parkeren. Op eigen erf moeten per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeernorm is 1,9 - 0,3 is 1,6. Afgerond 2. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt getoetst of voldaan wordt aan de parkeernorm. Voor de kavel tussen de Morel 6 en de Rozenbottel 17 is er een in/uitrit aan de voorkant (bestaand) en achterkant. Voor de kavel nabij Rozenbottel 16 en 20 is de in/uitrit aan de achterzijde.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze geeft aanleiding:

- Binnen de bestemming Gemengd alleen wonen en kantoren toe te laten en de overige (bedrijfsmatige) functies te schrappen.
- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.

2. Indiener 2

Zienswijze 2

- a. Maakt bezwaar tegen verruiming van de geldende bouwmogelijkheden. Wat betreft kavel naast Rozenbottel 17. Goot- en nokhoogte kunnen beter aansluiten bij naastgelegen woningen (6 en 10 meter). Spiegel van dwarskap als die van Bosbes 3 zou beter zijn om doorkijk te behouden.
- b. Appellant zou het jammer vinden als uitzicht/zonlicht in zijn tuin aanmerkelijk wordt geblokkeerd. Voorkeur voor laag en breed. Of hoog en smal.
- c. Voorgestelde bestemmingsplan is dusdanig ruim dat het alle kanten op kan. Appellant wil meer sturing zien opdat de vrijstaande woning ook echt vrijstaand wordt.

Reactie:

Sub a.

Ter plekke van de 2 kavels geldt nu het bestemmingsplan Dalmeden 2017. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de kavels de bestemming Gemengd. Voor de kavels geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter (een minimum bouwhoogte van 9 meter) en een maximum goothoogte van 10 meter (en een minimum goothoogte van 0 meter). In het ontwerp bestemmingsplan is voor beide kavels de maximale bouwhoogte 12 en de maximale goothoogte 7 meter. Dus in het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouw- en goothoogte al aanzienlijk ingeperkt ten opzichte van het geldende plan. Op het punt van bouw- en goothoogte is er dus sprake van inperking ten opzichte van het geldende plan. Wel is het bouwvlak iets naast Rozenbottel 17 iets uitgebreid. In totaliteit is er naar onze mening geen sprake van een verruiming. Tegenover het iets uitbreiden van het bouwvlak staat de behoorlijke afname van de bouw- en goothoogte. Stedenbouwkundig bestaat er echter geen bezwaar om de maximale bouwhoogte nog iets verder te beperken en op maximaal 11 meter te zetten. De zienswijze geeft aanleiding bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te verlagen naar 11 meter. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder sub c.

Sub b.

Onder de beantwoording bij sub a is al weergegeven dat de bouw en goothoogte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanzienlijk is ingeperkt. Naar aanleiding van uw zienswijze wordt zelfs voorgesteld de bouwhoogte te verlagen van 12 naar 11 meter. Op basis van het geldende

plan was te voorzien dat ter plekke maximaal 14 meter hoog gebouwd kon worden. Mocht er sprake zijn van mogelijke zichthinder/beperking zonlicht dan is het voorliggende plan een verbetering ten opzichte van het geldende plan.

Sub c.

Voor de nieuwbouw zijn de stedenbouwkundige kaders vertaald in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze beide kaders zorgen ervoor dat er enerzijds géén ruimtelijke excessen kunnen optreden terwijl er toch voldoende ruimte geboden wordt om een woonhuis te realiseren dat past bij de persoonlijke wensen van de kavelkoper.

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze geeft aanleiding:

- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.

III CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

De zienswijzen geven ons aanleiding de raad voor te stellen:

- Binnen de bestemming Gemengd alleen wonen en kantoren toe te laten en de overige (bedrijfsmatige) functies te schrappen.
- Bij de bestemming Gemengd de maximale bouwhoogte van 12 meter te wijzigen in 11 meter.

Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Dalmeden Kern Noord, omgeving Morel en Rozenbottel

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels:

- De regels van de bestemming Gemengd worden zodanig aangepast dat binnen deze als functies alleen wonen en kantoren zijn toegestaan.

Verbeelding:

- De maximale bouwhoogte van de bestemming Gemengd wordt gewijzigd van 12 naar 11 meter.
- Van de kavel tussen Morel 6 en Rozenbottel 17 wordt de functieaanduiding "bedrijf uitgesloten" verwijderd.

Toelichting:

- De toelichting wordt waar nodig aangepast naar aanleiding van de wijzigingen op grond van de zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- Van een deel van de kavel met de bestemming Gemengd (nabij Rozenbottel 16 en 20) wordt aan de kant van de Dalmedenweg de bestemming Gemengd gewijzigd in de bestemming Groen. Op dit deel is een boom aanwezig die behoudenswaardig is. Door deze aanpassing blijft de boom in beheer en onderhoud van de gemeente.

Regels:

- Door de aanpassing van de verbeelding vanwege de aanwezige boom worden de regels waar nodig hier ook op aangepast. Zo wordt onder meer de bestemming Groen toegevoegd.

Toelichting:

- De toelichting wordt waar nodig aangepast naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen.