

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3383687	otten, andré	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3383687 - Bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Er is een verzoek ingediend om op perceel Pruisische Veldweg 220 naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij, het hoveniersbedrijf en de dierenartsenpraktijk, ook andere functies zoals bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven en recreatief medegebruik mogelijk te maken. Ten opzichte van het geldende plan worden ruim 2700 m2 bouwmogelijkheden ingeleverd. Ook is gevraagd de twee op het perceel aanwezige bedrijfswoningen om te zetten naar (burger)woningen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet erin om op perceel Pruisische Veldweg 220 naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij, het hoveniersbedrijf en de dierenartsenpraktijk, ook andere functies zoals bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven en recreatief medegebruik mogelijk te maken. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het geldende plan ruim 2700 m2 ingeperkt. Tevens worden de twee op het perceel aanwezige bedrijfswoningen omgezet naar (burger)woningen. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een aantal weilanden aanwezig. Deze vallen nu onder de bestemming Bedrijf. Bij deze planherziening krijgen deze weilanden de bestemming Agrarisch. Deze gronden mogen onder meer worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik, groen en recreatief medegebruik. Door deze omzetting verdwijnt een groot deel van de bedrijfsbestemming. De bestaande weilanden met de al aanwezige beplanting zorgen voor een goede al bestaande landschappelijke inpassing.

Mer-beoordeling

Voor elk besluit of plan (in dit geval het bestemmingsplan) dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (van het Besluit Milieueffectrapportage) die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde toets blijkt dat, vanwege de aard en omvang van de milieueffecten van dit project, geen milieueffectrapportage opgesteld behoeft te worden.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Overijssel en het Waterschap. Van de Provincie Overijssel is een reactie ontvangen (zie bijlage bij dit advies) dat zij kunnen instemmen met het plan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen. Er wordt vanuit gegaan dat het Waterschap kan instemmen met het plan.

Communicatie/Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 van 30 maart t/m 10 mei 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid/Exploitatieplan

Artikel 3.1.6 lid 1 sub f Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn toegelicht. Daaronder wordt ook de financiële uitvoerbaarheid begrepen. Alle gronden zijn eigendom van één partij. De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst (d.d. 31-08-2021) tussen initiatiefnemer en de gemeente Hengelo vastgelegd. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De (financiële) uitvoerbaarheid is daarmee voldoende onderbouwd.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan wordt aan u voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK - EN BESLISPUNTEN

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Buitengebied Pruisische Veldweg 220 vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld.

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

Voor dit aspect wordt verwezen naar de paragraaf “Economische uitvoerbaarheid/Exploitatieplan” bij de inhoud van dit voorstel.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0157-0301), bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Meeloopformulier

Bijlagen bij een raadsadvies ALTIJD opsommen. Wat hier niet is opgesomd, gaat in principe niet naar de raad.

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

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3383687	otten, andré	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3383687 - Bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0157-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0157.dgn) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het bestemmingsplan voorziet erin om op perceel Pruisische Veldweg 220 naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij, het hoveniersbedrijf en de dierenartsenpraktijk, ook andere functies zoals bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven en recreatief medegebruik mogelijk te maken. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het geldende plan ruim 2700 m2 ingeperkt. Tevens worden de twee op het perceel aanwezige bedrijfswoningen omgezet naar (burger)woningen. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een aantal weilanden aanwezig. Deze vallen nu onder de bestemming Bedrijf. Bij deze planherziening krijgen deze weilanden de bestemming Agrarisch. Deze gronden mogen onder meer worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik, groen en recreatief medegebruik. Door deze omzetting verdwijnt een groot deel van de bedrijfsbestemming. De bestaande weilanden met de al aanwezige beplanting zorgen voor een goede al bestaande landschappelijke inpassing.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor dit bestemmingsplan niet te worden vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Buitengebied, Pruisische Veldweg 220

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke karakteristiek	9
2.2 Verkeer en infrastructuur	10
2.3 Wonen	10
2.4 Werken / bedrijven	10
2.5 Winkels	10
2.6 Water	10
2.7 Groen	11
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	12
3.1 Ruimtelijke karakteristiek	12
3.2 Verkeer, infrastructuur en parkeren	12
3.3 Wonen	13
3.4 Werken / bedrijven	13
3.5 Winkels	13
3.6 Water	13
3.7 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	13
Hoofdstuk 4 Relevant beleid	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	14
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021	15
4.1.5 Erfgoedwet (2016)	15
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	16
4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	16
4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (inclusief regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving')	17
4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	21
4.3.2 Omgevingsvisie Hengeloos Buiten	21
4.3.3 Woonvisie Hengelo 2016-2026	23
4.3.4 Nota Archeologie 2010	24
4.3.5 Erfgoedverordening (2018)	25
4.3.6 Detailhandel Hengelo 2006 - 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012	26
4.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)	26
4.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)	27
4.3.9 Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)	28
4.3.10 Nota Economisch beleid (2003)	28
4.3.11 Prostitutiebeleid (2005)	29
4.3.12 Welstandsnota	29
4.3.13 Bodembeleid	29
4.3.14 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022	29
4.3.15 Handhavingsprogramma 2017	30
4.4 Conclusie	30
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	31
5.1 Watertoets	31

5.2	Flora en fauna	31
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.3.1	Algemeen	33
5.3.2	Archeologische verwachting	33
5.3.3	Archeologie in het plangebied	34
5.3.4	Cultuurhistorische waarden	35
5.3.5	Cultuurhistorie in het plangebied	36
5.4	Milieu	37
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	37
5.4.2	Bodem	38
5.4.3	Geluid	38
5.4.4	Externe veiligheid	39
5.4.5	Luchtkwaliteit	40
5.4.6	(Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden	41
5.4.7	Besluit milieueffectrapportage	41
5.5	Beheer	43
5.6	Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	44
6.1	Het digitale bestemmingsplan	44
6.2	Planopzet	44
6.2.1	Inleidende regels	44
6.2.2	Bestemmingsregels	44
6.2.3	Algemene regels	45
6.2.4	Overgangs- en slotregels	45
6.3	Handhaving van het plan	45
6.4	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	46
6.4.1	Vooroverleg	46
6.4.2	Zienswijzen	46
6.4.3	Verder verloop van de procedure	46
Bijlagen bij de toelichting		47
Bijlage 1	Watertoets samenvatting	49
Bijlage 2	Kwantitatieve risicoanalyse Pruisische Veldweg 220	53
Regels		75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	76
Artikel 1	Begrippen	76
Artikel 2	Wijze van meten	84
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	86
Artikel 3	Agrarisch	86
Artikel 4	Bedrijf	87
Artikel 5	Wonen	89
Artikel 6	Waarde - Archeologie middel	92
Hoofdstuk 3	Algemene regels	94
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	94
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	95
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	96
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	97
Artikel 11	Overige regels	98
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	99
Artikel 12	Overgangsrecht	99
Artikel 13	Slotregel	100

Bijlagen bij de regels	101
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	103

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Tuincentrum Hans Balk B.V. is reeds jaren gevestigd op een bedrijfslocatie aan de Pruisische Veldweg 220 in Hengelo. De onderneming ter plaatse bestond oorspronkelijk uit een tuincentrum, een kwekerij en een hoveniersbedrijf en kent een totale oppervlakte van ruim 5 hectare. Een groot deel van het tuincentrum is in 2017 beëindigd. Een deel van het tuincentrum/kwekerij, een hoveniersbedrijf en enkele andere functies (die zijn opgestart na het beëindigen van een deel van het tuincentrum/kwekerij) zijn nog steeds op het perceel gevestigd, evenals een tweetal bedrijfswoningen. Als gevolg van het grotendeels beëindigen van het tuincentrum zijn gronden met opstallen vrijgekomen. De overige gronden met opstallen hebben tot op heden geen vervolgfunctie.

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de twee bedrijfswoningen naar (burger)woningen. Daarnaast wordt op een deel van de resterende gronden van het plangebied een nieuwe flexibele invulling mogelijk gemaakt. Hier worden, naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij en het hoveniersbedrijf, ook andere functies zoals bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven/instellingen en recreatief medegebruik toegestaan. In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied een aantal weilanden aanwezig die hoofdzakelijk hobbymatig agrarisch gebruikt worden. Deze vallen nu onder de bestemming Bedrijf. Bij deze planherziening krijgen deze weilanden de bestemming Agrarisch. Deze gronden mogen ondermeer worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik, groen en bepaalde vormen van recreatief medegebruik. Door deze omzetting verdwijnt een groot deel van de bedrijfsbestemming. De bestaande weilanden, in combinatie met al aanwezige landschapselementen, zorgen voor een goede al bestaande landschappelijke inpassing.

Het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

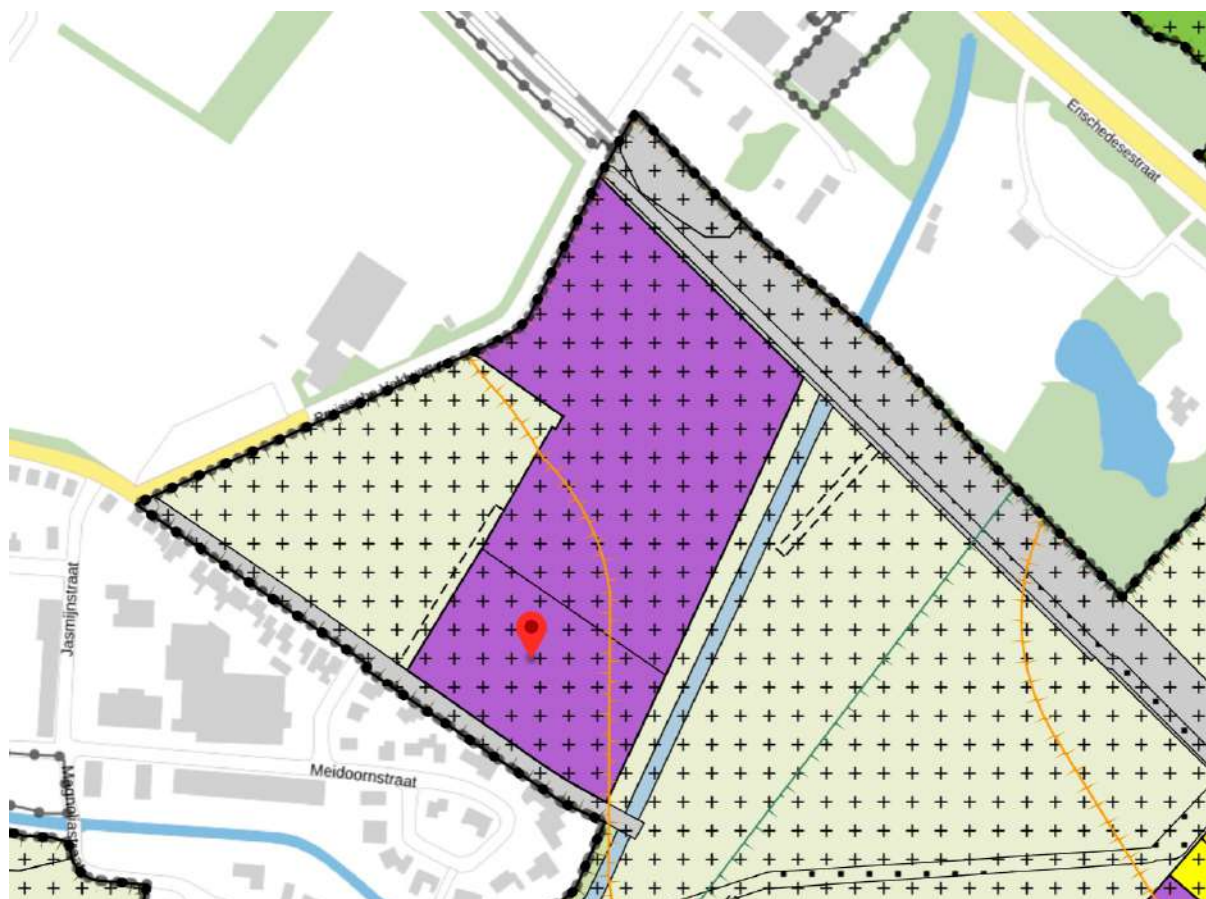
De begrenzing van het plangebied Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 is op afbeelding 1 aangegeven. De begrenzing komt overeen met het paarse gebied zoals weergegeven in afbeelding 2 (vigerend bestemmingsplan).



Afbeelding 1: begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 21 september 2010). Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming Bedrijf is een tuincentrum toegestaan. Ook hebben de gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie middel (buiten bebouwde kom) en enkele gebiedsaanduidingen. Een uitsnede van de planverbeelding is op afbeelding 2 opgenomen.



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied (paarse locatie is Pruisische Veldweg 220)

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied betreft een bestaande bedrijfslocatie in de stadsrandzone, met aan de ene kant de stedelijke functies van Hengelo en aan de andere kant het waardevolle groene gebied tussen Hengelo en Enschede. Ter plaatse zijn onder andere een tuincentrum/kwekerij, een hoveniersbedrijf, een dierenartsenpraktijk en de hierbij behorende bebouwing aanwezig. Ook bevinden zich hier gronden met opstallen die oorspronkelijk in gebruik waren voor het inmiddels deels beëindigde tuincentrum. Binnen het plangebied zijn ook een aantal weilanden aanwezig. Deze gronden worden nu in hoofdzaak hobbymatig agrarisch gebruikt. Ook zijn binnen het plangebied twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken aanwezig.



Afbeelding 3: bebouwingspercentages op basis van het vigerende bestemmingsplan

De gronden met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage 20%' hebben een oppervlakte van 36.680 m². Op deze gronden kan 7.336 m² bebouwing worden gerealiseerd. Op dit moment is er 4.550 m² bebouwing aanwezig (danwel vergund). Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan nog 2.786 m² bebouwing worden gerealiseerd. Op deze gronden zijn het tuincentrum/kwekerij, een hoveniersbedrijf, een dierenartsenpraktijk en enkele andere functies aanwezig.

De gronden met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' 5% hebben een oppervlakte van 13.860 m². Op deze gronden kan 693 m² bebouwd worden. Deze bouw mogelijkheden zijn volledig benut. Op deze gronden staan de 2 bedrijfswoningen met bijbehorende bebouwing.

Er is sprake van een bedrijfslocatie van relatief grote omvang met ruime bebouwingsmogelijkheden. De bebouwingsmogelijkheden zijn ten dele benut.

2.2 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is via de zuidkant en westkant te bereiken, namelijk vanaf de Steenrietweg en de Pruisische Veldweg.

Parkeren

Aan de hand van de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) van het CROW kunnen zowel de bestaande als gewenste planologische verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald worden. Daarnaast beschikt de gemeente Hengelo over de "nota autoparkeren", vastgesteld op 17 december 2008.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt op basis van bovenstaande onder meer uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Gemeente Hengelo is 'sterk stedelijk';
- Plangebied ligt in 'rest bebouwde kom'.

Bereikbaarheid Woningen:

In de huidige situatie is het zuidelijke deel in gebruik voor twee vrijstaande bedrijfswoningen. Hierbij hoort op basis van de CROW publicatie een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning. Dit zijn in totaal gemiddeld 16,4 verkeersbewegingen.

Daarnaast hoort hierbij een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit zijn in totaal gemiddeld 4,2 parkeerplaatsen.

Bereikbaarheid Tuincentrum/Kwekerij/Hovenier:

Planologisch is het toegestaan om het gehele terrein aan te wenden ten behoeve van een tuincentrum. Op basis van de CROW publicatie hoort bij een tuincentrum een verkeersgeneratie van gemiddeld 14,8 verkeersbewegingen en een parkeerbehoefte van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m².

Zoals reeds vermeld is daar waar geen bedrijfswoningen zijn, namelijk in het noorden, bebouwing aanwezig met een oppervlakte van 4.546 m². Op basis hiervan is sprake van een bestaande verkeersgeneratie van gemiddeld circa (45,46 x 14,8 =) 673 verkeersbewegingen en een parkeerbehoefte van circa (45,46 x 2,6 =) 119 parkeerplaatsen. Echter is het, planologisch gezien, mogelijk om in totaal 7.336 m² aan gebouwen te realiseren. Dit betekent dat sprake is van een verkeersgeneratie van gemiddeld circa (73,36 x 14,8 =) 1.086 verkeersbewegingen en een parkeerbehoefte van circa (73,36 x 2,6 =) 191 parkeerplaatsen, op basis van de bestaande planologische rechten.

Conclusie:

Op basis van de bestaande planologische rechten is gemiddeld genomen sprake van:

- Een verkeersgeneratie van circa (17 + 1.086 =) 1.103 verkeersbewegingen;
- Een parkeerbehoefte van circa (5 + 191 =) 196 parkeerplaatsen.

2.3 Wonen

Binnen het plangebied zijn nu twee bedrijfswoningen aanwezig.

2.4 Werken / bedrijven

Binnen het plangebied is nu een tuincentrum/kwekerij, hovenierbedrijf en dierenartsenpraktijk aanwezig. Ook vinden er andere ondergeschikte bedrijfsactiviteiten plaats.

2.5 Winkels

Bij het nog bestaande tuincentrum/kwekerij vindt nu detailhandel plaats. Dat zal ook in het voorliggende plan blijven bestaan.

2.6 Water

Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Wel loopt nabij het plangebied een beek.

2.7 Groen

Binnen het plangebied zijn een aantal weilanden aanwezig die hobbymatig agrarisch worden gebruikt. Deze vallen nu onder de bestemming Bedrijf.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de twee bedrijfswoningen naar (burger)woningen. Daarnaast wordt op een deel van de resterende bedrijfsgronden een nieuwe flexibele invulling mogelijk gemaakt. Hier worden dan, naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij, het hoveniersbedrijf en een dierenartsenpraktijk, ook andere functies zoals bedrijfsmatige activiteiten met milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven/instellingen en recreatief medegebruik toegestaan. Binnen het plangebied zijn een aantal weilanden aanwezig. Deze vallen nu onder de bestemming Bedrijf. Bij deze planherziening krijgen deze weilanden de bestemming Agrarisch. Deze gronden mogen ondermeer worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik, groen en bepaalde vormen van recreatief medegebruik. Door deze omzetting verdwijnt een groot deel van de bedrijfsbestemming. De bestaande weilanden zorgen, in combinatie met de aanwezige beplanting, voor een goede al bestaande landschappelijke inpassing.

3.2 Verkeer, infrastructuur en parkeren

Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is via de zuidkant en westkant te bereiken, namelijk vanaf de Steenrietweg en de Pruisische Veldweg.

Parkeren

Aan de hand van de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) van het CROW kunnen zowel de bestaande als gewenste planologische verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald worden. Daarnaast beschikt de gemeente Hengelo over de "nota autoparkeren", vastgesteld op 17 december 2008.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt op basis van bovenstaande onder meer uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Gemeente Hengelo is 'sterk stedelijk';
- Plangebied ligt in 'rest bebouwde kom'.

Nieuwe ruimtelijke situatie

Woningen:

In het plangebied worden de twee vrijstaande bedrijfswoningen omgezet in reguliere woningen. Hierbij horen dezelfde kencijfers als voor de bedrijfswoningen. Er blijft dan ook sprake van een verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van in totaal gemiddeld circa 17 verkeersbewegingen en circa 5 parkeerplaatsen. Deze kunnen zonder problemen worden afgewikkeld via de bestaande ontsluiting in het zuiden en worden opgevangen op eigen erf, zoals reeds het geval is.

Overige functies:

Voor de overige gewenste functies zijn de bijbehorende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte als volgt:

- Kwekerij en hoveniersbedrijf (vergelijking met 'groencentrum'): 12,6 verkeersbewegingen en 2,6 parkeerplaatsen per 100 m²;
- Dienstverlening (vergelijking met 'fysiotherapiepraktijk'): 16,2 verkeersbewegingen en 1,8 parkeerplaatsen per behandelkamer;
- Mensgerichte activiteiten (vergelijking met 'avondonderwijs'): 8,6 verkeersbewegingen en 6,0 parkeerplaatsen per 10 studenten;
- Kleine ambachtelijke bedrijven-opslag-stalling: Vergelijking met 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekerextensief' (werkplaats): 8,7 verkeersbewegingen en 2,2 parkeerplaatsen per 100 m²;
- Vergelijking 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' (opslag): 4,5 verkeersbewegingen en 1,0 parkeerplaatsen per 100 m².

Afhankelijk van de omvang van de dienstverlening en de mensgerichte activiteiten zouden - indien uitgegaan wordt van de bestaande bouwmogelijkheden - uitsluitend deze twee functies per saldo kunnen leiden tot een toename van de planologische verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte ter plaatse. In voorliggend geval is het onwaarschijnlijk dat het volledige terrein maximaal ingevuld kan worden met deze twee functies. Voor de overige functies geldt namelijk dat sprake is van eenzelfde of lager verkeersgeneratie en parkeerbehoefte dan de bestaande functie. Naar rato zal naar verwachting dan ook juist sprake zijn van een afname van verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Op basis van dit bestemmingsplan kan nog maximaal 300 m³ bebouwing worden bijgebouwd. Er wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ruim 2700 m² aan bouwmogelijkheden ingeleverd.

De toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte kunnen zonder problemen worden afgewikkeld via de bestaande ontsluiting in het westen en worden opgevangen op eigen erf, zoals reeds het geval is voor de bestaande/mogelijke functies in het noorden van het plangebied.

3.3 Wonen

In dit bestemmingsplan krijgen de twee aanwezige bedrijfswoningen een woonbestemming. De aanwezige bijbehorende bijgebouwen behoren daar ook bij.

3.4 Werken / bedrijven

Binnen het plangebied worden binnen de bestemming bedrijf, naast het bestaande tuincentrum/de kwekerij en het hoveniersbedrijf en een dierenartsenpraktijk, ook andere bedrijfsmatige functies met milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en recreatief medegebruik toegestaan.

Voor het tuincentrum en de kwekerij krijgt een deel van de bestemming bedrijf een aanduiding waarbinnen deze functies zijn toegestaan. Deze functies zijn niet toegestaan buiten deze aanduiding. Binnen de gehele bestemming bedrijf zijn andere bedrijfsmatige functies met milieucategorie 1 of 2, ambachtelijke bedrijven (conform de lijst van bedrijfsactiviteiten), dienstverlening en recreatief medegebruik toegestaan.

3.5 Winkels

Voor het bestaande tuincentrum/kwekerij blijft de mogelijkheid van detailhandel bestaan. Voor andere toegestaande functies is detailhandel toegestaan als er sprake is van productiegebonden detailhandel.

3.6 Water

In paragraaf 5.1 (watertoets) worden de wateraspecten beschreven.

3.7 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 het team VTH Leefomgeving. 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendig ontwikkeling in een deel van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

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 (voorganger van NOVI) 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.

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.

Er is voor dit bestemmingsplan een watertoets uitgevoerd waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming met dat beleid is opgesteld (zie paragraaf 5.1).

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 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.

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. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht. Nadien zijn zowel de visie als verordening meermaals geactualiseerd.

De 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' (hierna 'verordening') is één van de instrumenten die de provincie daarvoor inzet. Deze verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

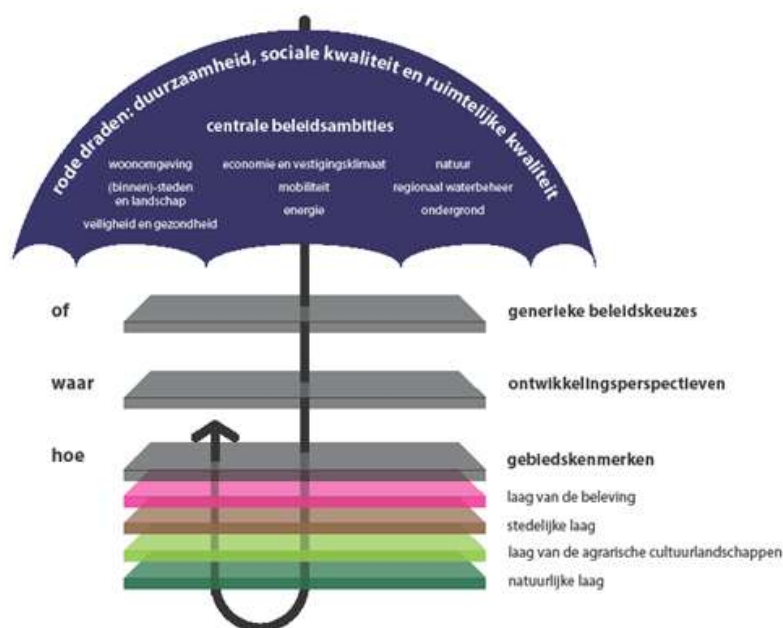
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels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

De 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')

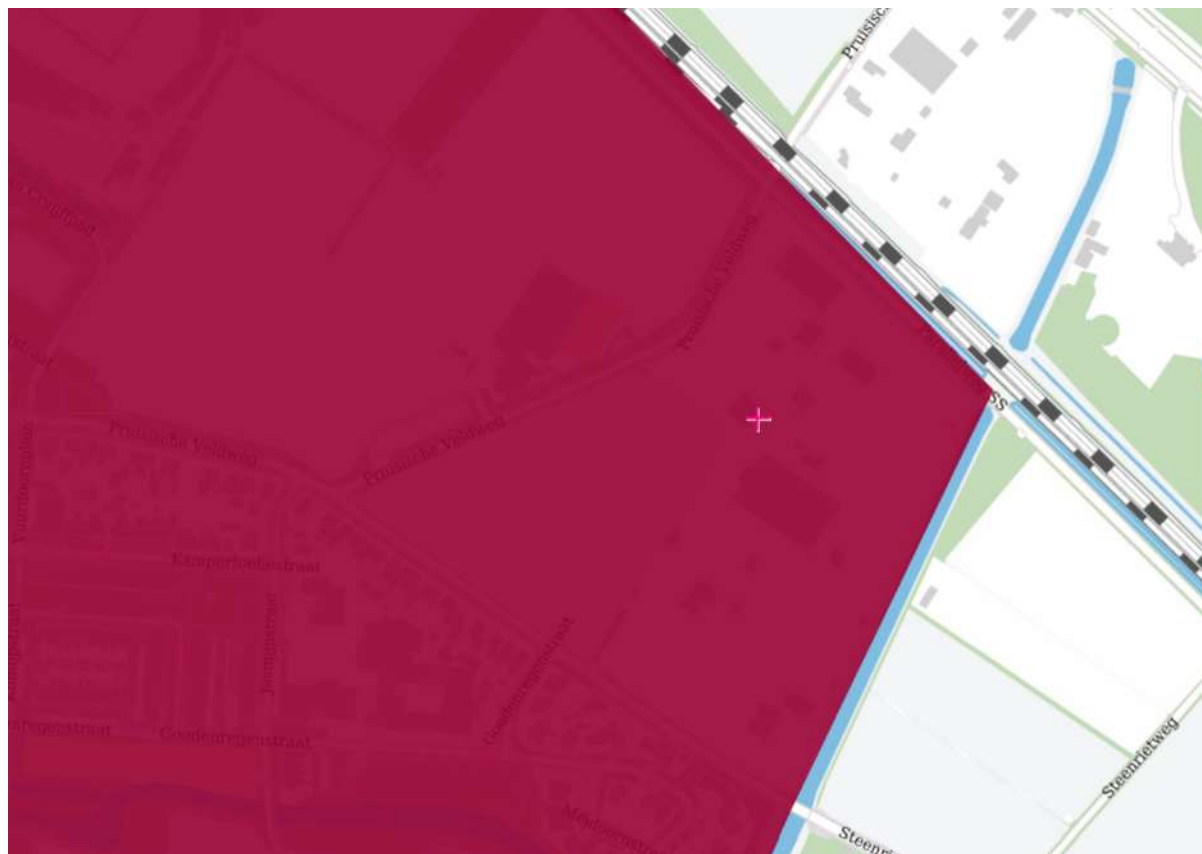
4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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 Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. Aangezien het voorliggende plangebied voorziet in een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen het stedelijk gebied van Hengelo wordt aan deze beleidskeuze voldaan.
- **(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 het plangebied is hierna in kaart en tekst weergegeven. Het plangebied heeft als ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan diverse woon- en werklocaties (mixmilieu), waarbij herstructurering en transformatie juist wenselijk is. Het plan sluit daar naadloos op aan door, enerzijds de bouwmogelijkheden wat in te perken maar anderzijds de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Hiermee is het mogelijk om binnen het plangebied te komen tot een duurzame exploitatie en daarmee toekomstperspectief.

Wat betreft het watersysteem wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

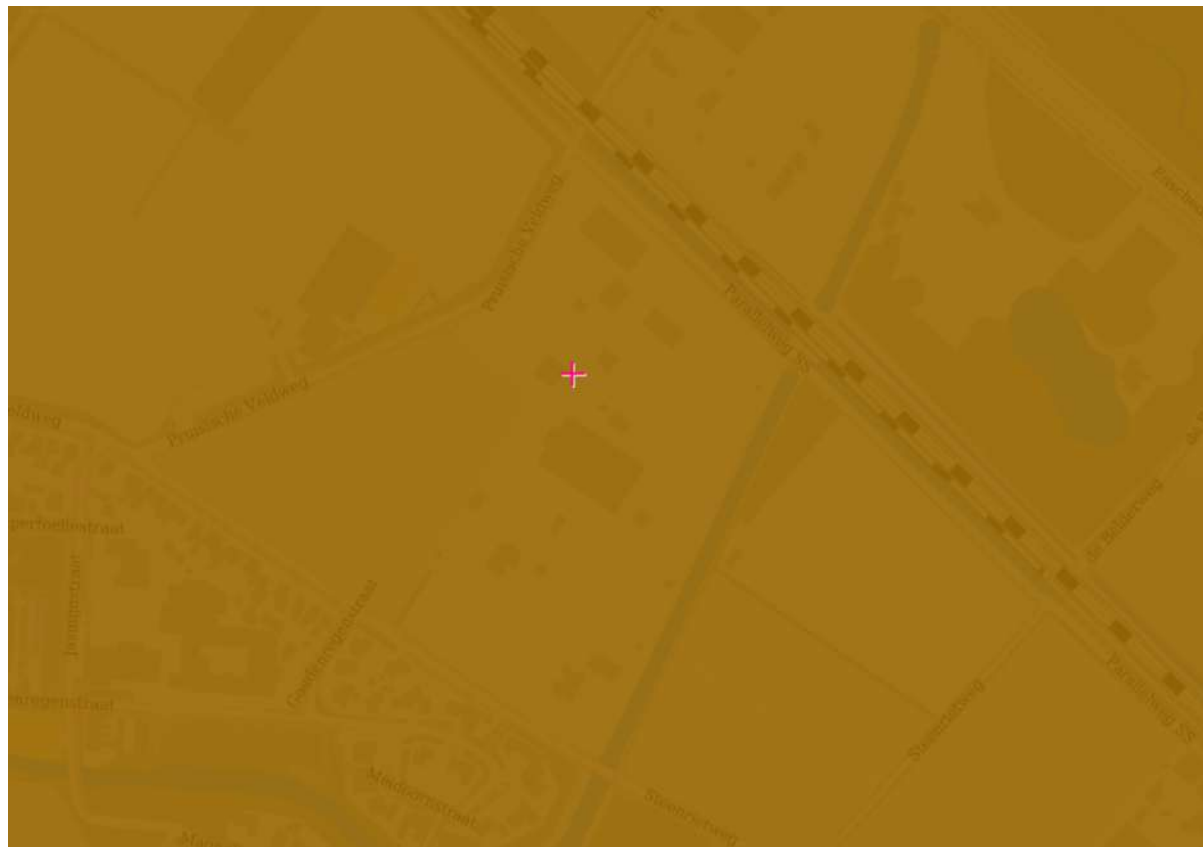
4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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.

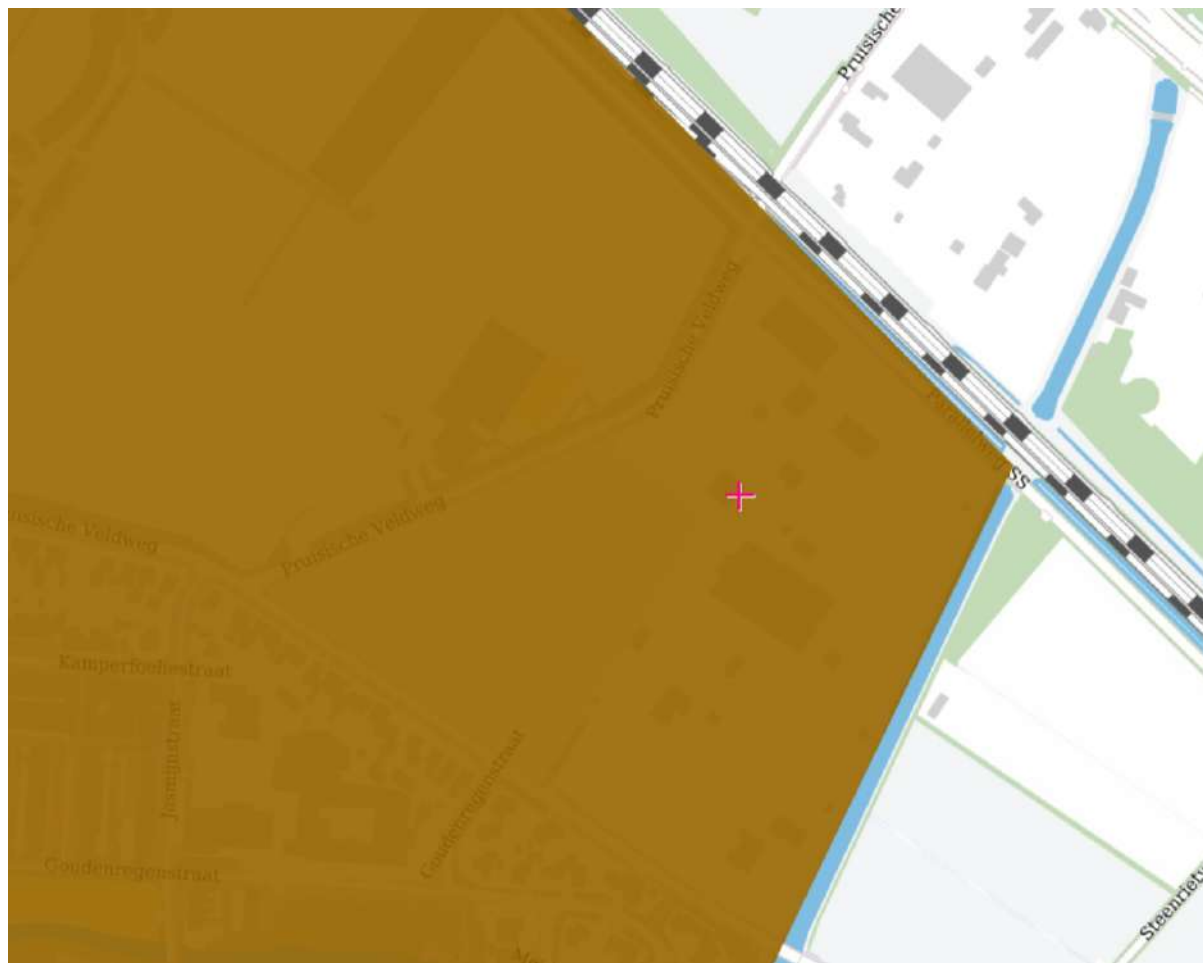
Op basis van de natuurlijke laag is er sprake van 'dekzandvlakte en ruggen'. Bij de natuurlijke laag, gaat het voornamelijk om grote gebieden waarvoor de provincie ambities en ontwikkelingsrichting heeft verwoord.



Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen

Voor dit landschapstype schrijft de provincie een norm voor; Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het plangebied is echter gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het natuurlijk reliëf is in het plangebied verdwenen toen het onderdeel ging uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Er zijn dan in het plangebied ook geen hoogteverschillen meer aanwezig die beter zichtbaar en beleefbaar kunnen worden gemaakt.

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.



Stedelijke laag: 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 homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte.

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

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

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 Omgevingsvisie Hengeloos Buiten

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2020 de omgevingsvisie Hengeloos Buiten vastgesteld.

De omgevingsvisie Hengelo wordt gefaseerd opgesteld. De omgevingsvisie Hengeloos Buiten vormt de eerste fase. De tweede fase wordt gevormd door het visiegebied Binnenstad en Hart van Zuid. In de derde en laatste fase wordt een omgevingsvisie opgesteld voor het resterende stedelijke gebied. Voor het opstellen van de omgevingsvisie Hengeloos Buiten is sprake geweest van een open en transparant participatieproces. De samenleving is op verschillende momenten betrokken. De omgevingsvisie Hengeloos Buiten bestaat uit:

De visie op hoofdlijnen:

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Hengelose buitengebied worden vier hoofddoelen centraal gesteld om als ontwikkelprincipe te hanteren:

1. Versterken van het echte buitengevoel
2. Meer mogelijkheden voor passende functies
3. De juiste relaties onderling en met de stad
4. Verbonden met ons verleden én met de toekomst

Visie op thema's:

Op basis van de vraagstukken die met de samenleving zijn bepaald, zijn een zestal integrale thema's benoemd waar een gerichte visie op is ontwikkeld:

- Beleef het land
- Samenleven tussen stad en land
- Productief buitengebied
- Landschappen maken de stedenrij(k)
- Toekomstvast
- Regels voor ruimte

Visie op gebieden:

De visie op hoofdlijnen en visie op thema's zijn generiek en gelden voor het hele plangebied. Wel kan de visie op een bepaald thema in het ene gebied een groter belang hebben dan in het andere gebied. Zo is de visie per gebied ingekleurd en genuanceerd. Samen met de samenleving zijn de uitgangspunten vertaald naar de volgende vijf deelgebieden:

- Hengelo - Noord
- Woolde
- Driene

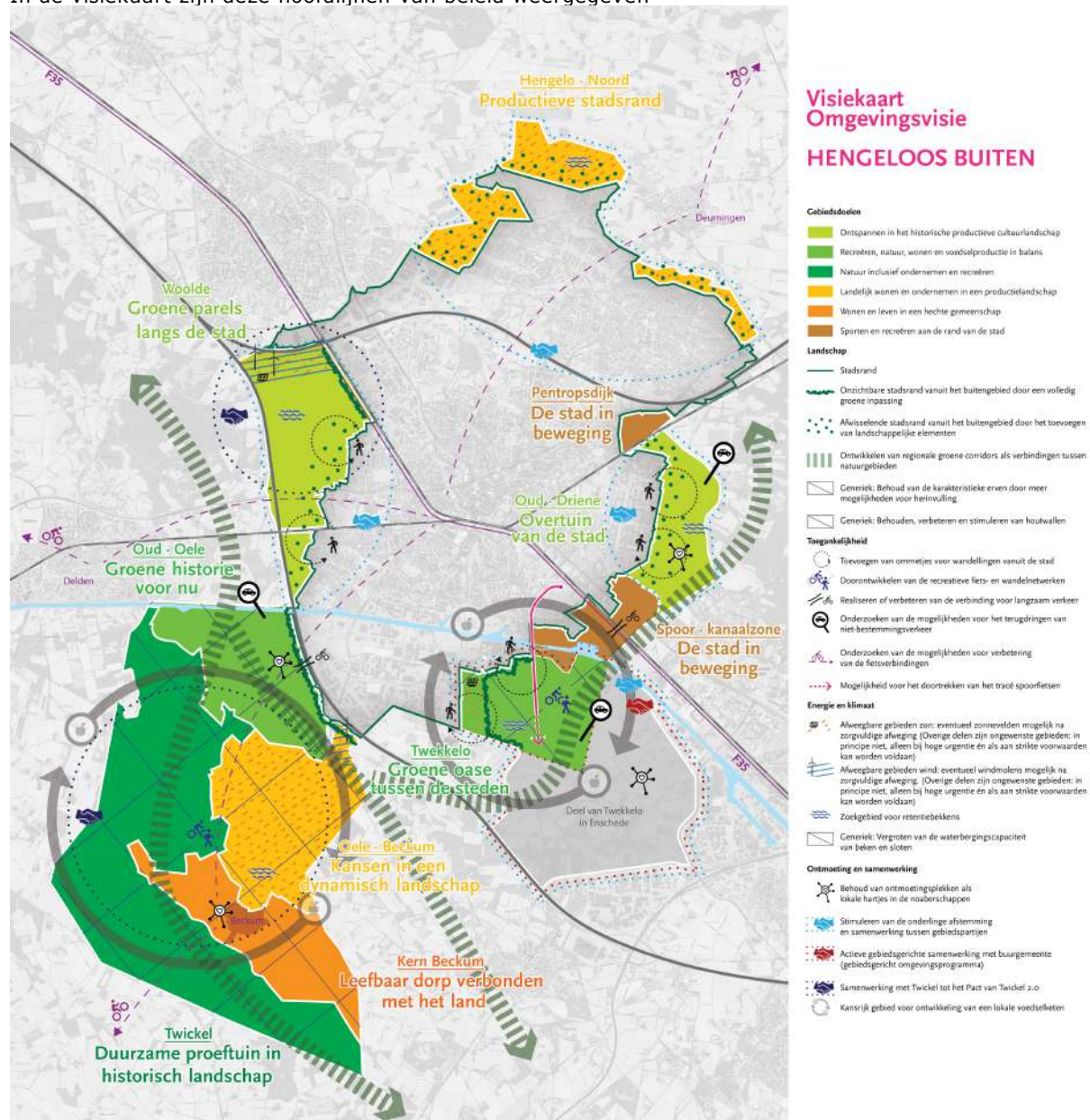
- Twello
- Oele/Beckum

Binnen deze deelgebieden zijn subgebieden bepaald, waarvoor verschillende doelen worden nagestreefd.

Uitvoeringsagenda:

In de uitvoeringsagenda is op basis van de visie en beleid voor de integrale thema's en voor de verschillende deelgebieden aangegeven welke instrumenten gewenst zijn om te gaan inzetten om de visie uit te voeren.

In de visiekaart zijn deze hoofdlijnen van beleid weergegeven



Het plangebied is onderdeel van het gebied van de structuurvisie 'Omgevingsvisie Hengeloos Buiten' (vastgesteld op 7 oktober 2020). Op basis van deze visie behoort het plangebied tot het buitengebied 'Driene', met ter plaatse het gebiedsdeel 'Sporten en recreëren aan de rand van de stad'. Daarnaast is

hier (nabij) sprake van een stadsrand en de fietssnelweg F35.

Het buitengebied Driene bestaat uit diverse subgebieden met elk een eigen karakter. De stadsrand is bepalend voor de identiteit van enerzijds de stad, en anderzijds het buitengebied. Beide sferen beïnvloeden elkaar. Het is een prettig gebied om te wonen en ondernemen in een aantrekkelijk groen decor. De gebieden ten noorden en zuiden van Oud- Driene zijn typische uitloopgebieden van de stad met een grote diversiteit aan functies. Wonen wordt gecombineerd met functies als een landgoed, golfbaan, camping, sportvereniging, kristalbad en een aantal agrarische gronden. Bewoners zijn erg gesteld op het aantrekkelijke landschap, de gemeente wil dit behouden. De agrariërs in het gebied geven het gebied het eigen karakter en zijn ook van belang voor behoud van het landschap. Gelet op de kenmerken van het gebied en de accenten en prioriteiten wordt onderscheid gemaakt in twee deelgebieden.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het gebiedsdeel 'Sporten en recreëren aan de rand van de stad'. Hier ligt het accent op wat grotere recreatie- en sportvoorzieningen, in balans met de overige functies in de gebieden. Belangrijk aandachtspunt in dit gebied is dat het als een geheel kan gaan functioneren met zo min mogelijk barrièrewerking van grote infrastructuur.

Het plan biedt ruimte voor recreatief medegebruik en dat sluit goed aan bij de ambities voor dit gebied. De overige functies zijn passend en vormen geen belemmering voor de visie op dit gebied. Het plangebied is al op een goede manier landschappelijk ingepast met de bestaande weilanden in combinatie met de aanwezige beplanting.

4.3.3 Woonvisie Hengelo 2016-2026

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De woonvisie is er niet alleen voor de gemeente. Welbions en huurdersvereniging Ookbions zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met Welbions.



'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 en 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 specifiek oog voor de huishouders met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huurssegment in stand door voor dat segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

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 sinteringstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cultuur in de binnenstad. We stimuleren de transitie van actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonwijken.

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 stimuleren we afbouw van op zorgvragende doelgroepen. Waar nodig passen we de beschikbaarheid 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 woonvormen, verschillende zorg- en samenlevingsverbanden en beschutte woonvormen, zoals woonwinkels en knooppunten.

Ruim baan voor initiatief

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

- We maken regelgeving ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en modus-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 bevolkingsamenstelling (vergrijping, ontgriening en huishoudingsverduinning)
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht
- Van uitbreiding naar inbreiding
- Voorzichtig herstel na de crisis
- Minder investeringsvermogen corporaties en gemeenten

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (inc. huur)	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (inc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.658	20.070	16.090 (11.308)	500	36.660	55%	64% (21%)	7%

Bron: Rijkswaard en bestaande voorraad in Hengelo en omstreken (2015)
*Grafiek: Aantal huurwoningen in Hengelo 2015 (Wonen & Ruimte)

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt doorgaans de bestaande situatie juridisch vastgelegd. Zeker in een bestaande woonomgeving, waar straten en woningen al lang geleden gerealiseerd zijn, is vaak geen sprake meer van een echte ontwikkelruimte. De buurt of wijk is 'af' en wordt door de bewoners ook zo gezien.

Toch kan er sprake zijn van ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Bedoeld, of

onbedoeld. Bedoeld in het geval er bijvoorbeeld sprake is van een locatie waar op grond van het woningbouwprogramma nog woningbouw gewenst is. Onbedoeld in situaties waar er, bijvoorbeeld door sloop van een woning op een ruime kavel, meerdere woningen kunnen worden teruggebouwd.

Als er sprake is van ontwikkelmogelijkheden die nog niet gerealiseerd zijn dient te worden afgewogen in hoeverre die mogelijkheden nog wenselijk zijn. In algemene zin kan worden gesteld dat wanneer in een periode van 10 jaar geen gebruik is gemaakt van deze mogelijkheden, het niet erg waarschijnlijk is dat er sprake is van een concrete behoefte.

Vanuit het woonbeleid van de gemeente is het zelfs ongewenst om dit soort 'verborgen' plancapaciteit te laten voortbestaan. De gemeenteraad heeft de woonvisie op 22 november 2016 vastgesteld als structuurvisie. Onderdeel van het woonbeleid is het 'Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven'. Ook dit afwegingskader is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 november 2016 en heeft eveneens de status van structuurvisie.

Het afwegingskader geeft aan op welke wijze de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven. De achtergrond is dat het aanbod aan (nieuwbouw)woningen in evenwicht moet zijn met de vraag (huishoudensontwikkeling).

Daarover is aangegeven dat ten tijde van het vaststellen van de woonvisie de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt is. Dit betekent dat de gemeente de komende jaren ruimte moet gaan vrijmaken. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaat de gemeente deze ruimte creëren. De gemeente doet dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken.

In het kader van de actualisatieplannen is er om die reden voor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen, ook voor wat betreft het aantal woningen, daarmee vervalt de mogelijkheid voor verdichting. Daarover staat het volgende in het afwegingskader:

Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/ gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. De gemeente is terughoudend en selectief waar verdichting in de bestaande stad wordt toegestaan. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.

Het laten vervallen van (onbenutte) ruimte voor verdichting past binnen het beleid van de gemeente. Daarmee is niet gezegd dat er helemaal geen sprake kan zijn van verdichting. Het verlenen van medewerking moet een bewuste keuze zijn, waaraan een goede ruimtelijke afweging ten grondslag hoort te liggen.

In dit plan worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar (burger)woningen. Per saldo is er dus geen sprake van een toevoeging van woningen en is een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie niet noodzakelijk.

4.3.4 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.

4.3.5 Erfgoedverordening (2018)

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018' Gemeente Hengelo vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Indien de verordening betrekking heeft op een gebied waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld blijft de verordening van kracht voor zover zij niet in strijd is met dat bestemmingsplan. De verordening ontslaat de gemeente niet van de plicht om archeologie en bij wijziging Bro (Besluit ruimtelijke ordening) alle cultuurhistorische waarden integraal te betrekken bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, alsmede een partiële herziening. Gemeenten hebben daarnaast ook de mogelijkheid met een paraplubestemmingsplan aanvullende regeling inzake de gemeentelijke culturele erfgoedwaarden te treffen op bestaande bestemmingsplannen.

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

4.3.6 Detailhandel Hengelo 2006 - 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012

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

Beleid in het kort:

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

Dagelijks winkelen

Hengelo kent een structuur van wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra en solitaire supermarkten. Voor de leefbaarheid in de wijken is het van belang dat er dicht bij huis boodschappen gedaan kan worden. Hierbij past een evenwichtige spreiding van het aanbod over de stad.

Clustering van functies binnen wijken en buurten geniet de voorkeur. Dit is de wijze waarop zowel een supermarkt als aanvullende bewinkeling resulteren in het beste voorzieningenniveau voor de wijk en/of buurt.

Recreatief winkelen

De binnenstad is de huiskamer van Hengelo en het belangrijkste recreatieve winkelgebied in Hengelo waar mensen langer gaan verblijven.

In de binnenstad moet men aangenaam willen verblijven. Er moet een juiste afstemming van functies zijn, ook horeca, wonen en cultuur zijn belangrijke ingrediënten. Door onder andere te investeren in sfeer, veiligheid, inrichting en beeldkwaliteit kan de bezoeker langer worden gebonden.

Doelgericht winkelen

Winkel voor gericht non-food aankopen kunnen zich vestigen in de clusters Plein Westermaat (regionale functie), Westermaat Zuidwest en Noordelijke Spoorzone.

Perifere detailhandel vindt plaats in de genoemde clusters en uitbreiding is slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk. Er wordt geen reguliere detailhandelsactiviteiten toegestaan als zogenaamde nevenactiviteit. Hier kan onvoldoende grip op worden gehouden en de gemeente wil inzetten op clustering.

Door dit plan worden de detailhandelsmogelijkheden van het plangebied ingeperkt. Er is dus sprake van afname van de detailhandelsmogelijkheden.

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

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

- Dosereren van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijkkring gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijkkring verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;
- Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent voorziet na een volledige realisatie in de Verlengde Laan van Driene, een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat. Een volledige reconstructie van het tracé van de Westtangent is in 2016 afgerond.
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

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

ten opzichte van de overige verkeersdeelnemers.

De Provincie Overijssel is verantwoordelijk voor het openbaar vervoer per bus en de treinverbinding Zutphen - Hengelo - Oldenzaal in de regio. De Provincie Overijssel maakt samen met de 14 Twentse gemeenten het beleid en stelt concessie/contractvoorwaarden op die de vervoerders (Syntus) moeten prikkelen om een zo goed mogelijk vervoersproduct te leveren. De vervoerder zorgt voor de uitvoering, de gemeente Hengelo is alleen verantwoordelijk voor de infrastructuur en probeert zo optimaal mogelijke voorwaarden te scheppen voor goed functionerend openbaar vervoer.

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

1. Centraal station Hengelo;
2. Regionale openbaar vervoerhalte Gezondheidspark (spoorlijn Zutphen-Hengelo-Oldenzaal).

4.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

4.3.8.1 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 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.

4.3.8.2 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 bijgestuurd. 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.

In het plan is aangetoond (zie paragraaf 3.2) de toekomstige verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zonder problemen kunnen worden afgewikkeld.

4.3.9 Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)

4.3.9.1 Algemeen

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

4.3.9.2 Fietsactieplan (2015-2018)

Om de ingezette koers van bovenvermelde vast te houden en om minder sterke punten in het Hengelose fietsklimaat te verbeteren, is het Fietsactieplan 2015-2018 opgesteld. Maar ook omdat maatregelen uit het uitvoeringsplan inmiddels zijn uitgevoerd, benoemt het Fietsactieplan een vervolg pakket aan acties en maatregelen tot en met 2018. Actuele thema's zoals fietsveiligheid, fietsparkeren in de binnenstad en de nog ontbrekende schakels op de fietssnelweg F35 hebben prioriteit.

4.3.10 Nota Economisch beleid (2003)

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

Het plan is in overeenstemming met de Nota Economisch beleid.

4.3.11 Prostitutiebeleid (2005)

Ter voorkoming van het telkens moeten maken van een individuele en integrale ruimtelijke beoordeling en ter bevordering van eenduidige besluitvorming heeft het college in 2005 een ruimtelijk afwegingskader voor de vestiging van seksinrichtingen vastgesteld. In dit afwegingskader zijn criteria opgesteld voor de beoordeling van een verzoek tot vestiging van een nieuwe seksinrichting, respectievelijk de verplaatsing van bestaande seksinrichtingen. Deze criteria kunnen een rol spelen bij de vraag of een exploitatievergunning voor een seksinrichting geweigerd kan worden. Ook kunnen de criteria een rol spelen indien de gemeentelijke medewerking vereist is in die gevallen waarin het bestemmingsplan de vestiging van een seksinrichting niet toestaat, in de vorm van een vrijstelling of een herziening van een bestemmingsplan. De ruimtelijke criteria kunnen ten slotte ook een rol spelen bij de wijze waarop bestaande seksinrichtingen in een bestemmingsplan worden bestemd. De vestigingen van de huidige seksinrichting blijven weliswaar toegestaan, maar vallen onder overgangsrecht. Dat betekent dat zodra de huidige exploitanten de exploitatie van die seksinrichting beëindigen, voortzetting daarvan niet meer mogelijk zal zijn, tenzij deze (op de nieuwe vestigingslocatie) voldoen aan de genoemde criteria.

4.3.12 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.

Toekomstige bouwaanvragen zullen worden getoetst aan de relevante regels uit de Welstandsnota.

4.3.13 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).

Tevens wordt verwezen naar paragraaf 5.4.2.

4.3.14 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022

Cultureel erfgoed is tegenwoordig meer dan alleen de monumenten. Archeologie, funerair erfgoed, religieus en agrarisch erfgoed, maar ook cultuurlandschappen maken onderdeel uit van het culturele erfgoed.

We bedoelen dan het culturele erfgoed in de ruimtelijke en gebiedsgerichte zin. De vernieuwde monumentenzorg richt zich op voorkantsturing, kennisvergaring, analyse en cultuurhistorische afweging vooraf in planprocessen.

Vanaf 2010 heeft de modernisering in de monumentenzorg voor nieuwe inzichten gezorgd: van behoud en conservering naar behoud door ontwikkeling. Herbestemming is hierbij het toverwoord in deze tijd van toenemende leegstand. Herbestemming is algemeen goed geworden en nu, anno 2017, vindt er een verschuiving plaats naar behoud door bewustwording.

De gemeente Hengelo vindt haar cultureel erfgoed belangrijk en wil haar kernkwaliteiten in de toekomst behouden. Hengelo is in het heden en verleden stad van verbindingen, de centrale plek in deze regio: het spoorwegnetwerk en de postweg van Deventer naar Münster liepen via Hengelo. De voormalige E8 die via de Deldenerstraat en de Europatunnel werd verbonden met het industriële hart van de stad.

Nu zijn Hart van Zuid en het Twentekanaal als drukke transportader hier het bewijs van. Hengelo; hart van Twente! Hengelo is de stad van het industriële erfgoed, zoals Tuindorp 't Lansink, maar zeker ook stad van de wederopbouwperiode. Het is nu juist deze wederopbouwperiode waar het Rijk al zijn aandacht aan besteedt. De bouwwerken uit deze periode staan onder grote druk, terwijl ze de basis hebben gevormd voor de nieuwe welvaartsstaat van na de Tweede Wereldoorlog. Dat Hengelo hoog scoort met twee belangrijke wederopbouwgebieden (binnenstad en Klein Driene) en drie rijksmonumenten (stadhuis, Europatunnel en Raphaëlkerk) bewijst dat de gemeente Hengelo nog iets bijzonders in handen heeft wat onze identiteit versterkt: Hengelo; wederopbouwstad van nationaal belang!

Tevens wordt verwezen naar paragrafen 5.3.4 en 5.3.5

4.3.15 Handhavingsprogramma 2017

Op basis van de Wabo wordt jaarlijks een handhavingsprogramma vastgesteld. Hierin wordt voor o.a. het taakveld "bouwen" van de afdeling Handhaving de prioriteiten aangegeven. Het accent is komen te liggen op veiligheid (constructieve- en brandveiligheid). Voor wat betreft het toezicht op overtredingen van de voorschriften uit dit bestemmingsplan moet worden opgemerkt dat geen object- en gebiedsgericht toezicht wordt uitgevoerd. Er wordt enkel gecontroleerd wanneer hiervoor een duidelijke aanleiding is zoals een klacht of een handhavingsverzoek.

Op basis van de missie en visie kunnen de belangrijkste uitgangspunten van het handhavingsprogramma als volgt worden samengevat:

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

4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Situatie projectgebied

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Dit vanwege het feit dat er geen sprake is van een toename van afvalwater of verharding (hemelwater). Het waterschap is akkoord met het voorgenomen plan. Een samenvatting van de watertoets is opgebomen als bijlage 1 Watertoets samenvatting bij de toelichting.

5.2 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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 Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Lonnekermeer' en ligt op een afstand van circa 3 kilometer. In afbeelding 5 is het vorenstaande weergegeven.



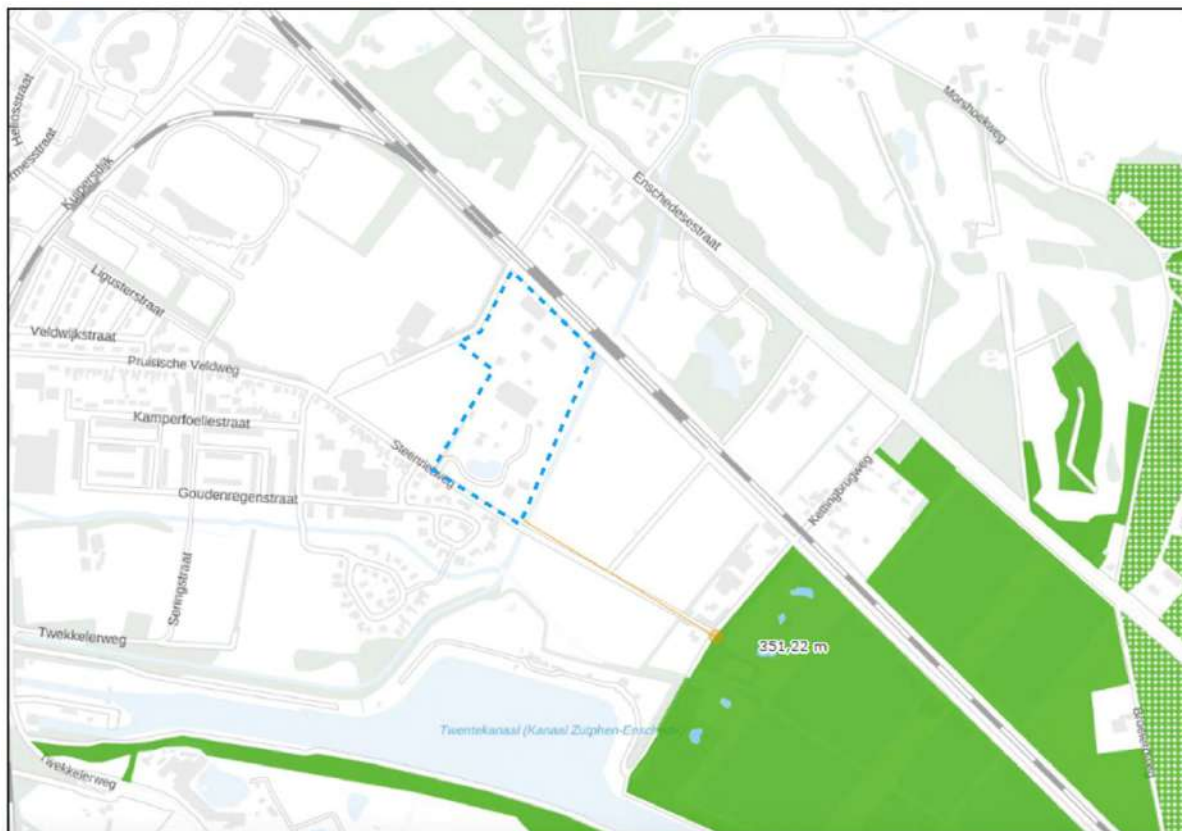
Afbeelding 5 Ligging van het projectgebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: PDOK)

Vanwege de grote onderlinge afstand vinden er geen directe negatieve effecten (geluidhinder, lichtinval etc.) plaats. Gelet op het feit dat het plan niet voorziet in een toename van gebruik van fossiele brandstoffen danwel een (forse) toename van het aantal verkeersbewegingen is het uitvoeren van een AERIUS-berekening niet noodzakelijk. Negatieve effecten op Natura 2000 ten gevolge van het plan zijn uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet binnen een gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabijgelegen gebied ligt op een afstand van circa 351 meter. In afbeelding 6 is het vorenstaande weergegeven.



Afbeelding 6 Ligging van het projectgebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
(Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ligging buiten het NNN, de aard en omvang van het voornemen en het feit dat het NNN geen schaduwwerking (bescherming) kent wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het voornemen ziet niet toe op de sloop van bebouwing, het kappen van bomen of het dempen van watergangen. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten in het kader van soortenbescherming. Het uitvoeren van een quickscan natuurwaarden is dan ook niet noodzakelijk.

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 4.3.4. 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 7.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is blauw omlijnd.

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 versterking 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 250 m² binnen de verwachtingswaarde type erf, 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. Binnen de historische kern van Hengelo wordt een onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 100 m². De minimum onderzoekseis 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

Het plangebied Pruisische Veldweg 220 heeft geheel een middelhoge verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op de aanwezigheid van dekzandwelingen en dekzandvlakten, al dan niet met een plaggendek. Dit type ondergrond heeft een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Op de hoogste delen van dekzandwelingen bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de steentijd. Langs de randen van de dekzandhoogten en -ruggen (met een plaggendek) bestaat eveneens een kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Prehistorie, de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. In het grootste deel van het plangebied bevinden de archeologische resten zich vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn over het algemeen minder goed geconserveerd. In een klein noordelijk deel van het plangebied zijn eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendek > 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen (oranje op afbeelding 7). Archeologische resten zijn hierdoor goed geconserveerd.

In het uiterste noorden van het plangebied heeft zich mogelijk een Duits verdedigingswerk bevonden (AD op afbeelding 7). Vermoedelijk bevindt het grootste deel van dit verdedigingswerk, bestaande uit loopgraven en/of een stelling, zich net buiten het plangebied. De locatie ervan is op basis van het uitgevoerde Vooronderzoek Hengelo: CE-bodembelastingkaart niet exact te bepalen. Dergelijke

verdedigingswerken hebben geen hoge archeologische verwachtingswaarde.

5.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

Binnen het plangebied zijn in het landelijk datasysteem ARCHIS geen terreinen van archeologische waarde geregistreerd. In de directe nabijheid (<300 m) van het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend.

5.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In het plangebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. 100 m ten zuidenwesten van het plangebied is in 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat op basis van de waarnemingen in de omgeving wordt een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische waarden toegekend. Deze verwachting geldt met name voor het voorkomen van vindplaatsen uit het Neolithicum tot de Late-IJzertijd.

5.3.3.4 Vertaling naar planregels

Op grond van gemeentelijk beleid bij de Archeologische waarden- en verwachtingskaart en de Erfgoedverordening uit 2018 geldt bij een middelhoge verwachting een onderzoeksplicht indien bij bodemingrepen dieper dan 40 cm wordt gegraven en over een oppervlakte van meer dan 5.000 m². De zone met deze middelhoge archeologische verwachtingswaarde moet in het bestemmingsplan met de medebestemming "archeologische waarde middelhoog" worden gemarkeerd. Voor deze bestemmingen gelden bestemmingsregels. Voor deze bestemmingen dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden indien bodemingrepen boven de vrijstellingsgrenzen uit komen.

Het kan zijn dat van de onderzoeksverplichting afgeweken mag worden. Aan de hand van historische gegevens en recente activiteiten en bouwgeschiedenis ter plaatse kan blijken dat onderzoek niet nodig is. Daartoe dient de regio-archeoloog geconsulteerd te worden en kan de initiatiefnemer worden gevraagd om relevante gegevens aan te leveren.

Voorschriften en vrijstellingsgrenzen in verband met archeologische waarden en verwachtingen - geldend voor het huidige plangebied:

- Zones met een middelhoge verwachtingswaarde

In de zones met een middelhoge verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien uit plannen blijkt dat de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 vierkante meter dieper dan 40 cm wordt vergraven. Hiervoor zal eerst door de gemeente middels een quick-scan worden beoordeeld of onderzoek zinvol is.

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.

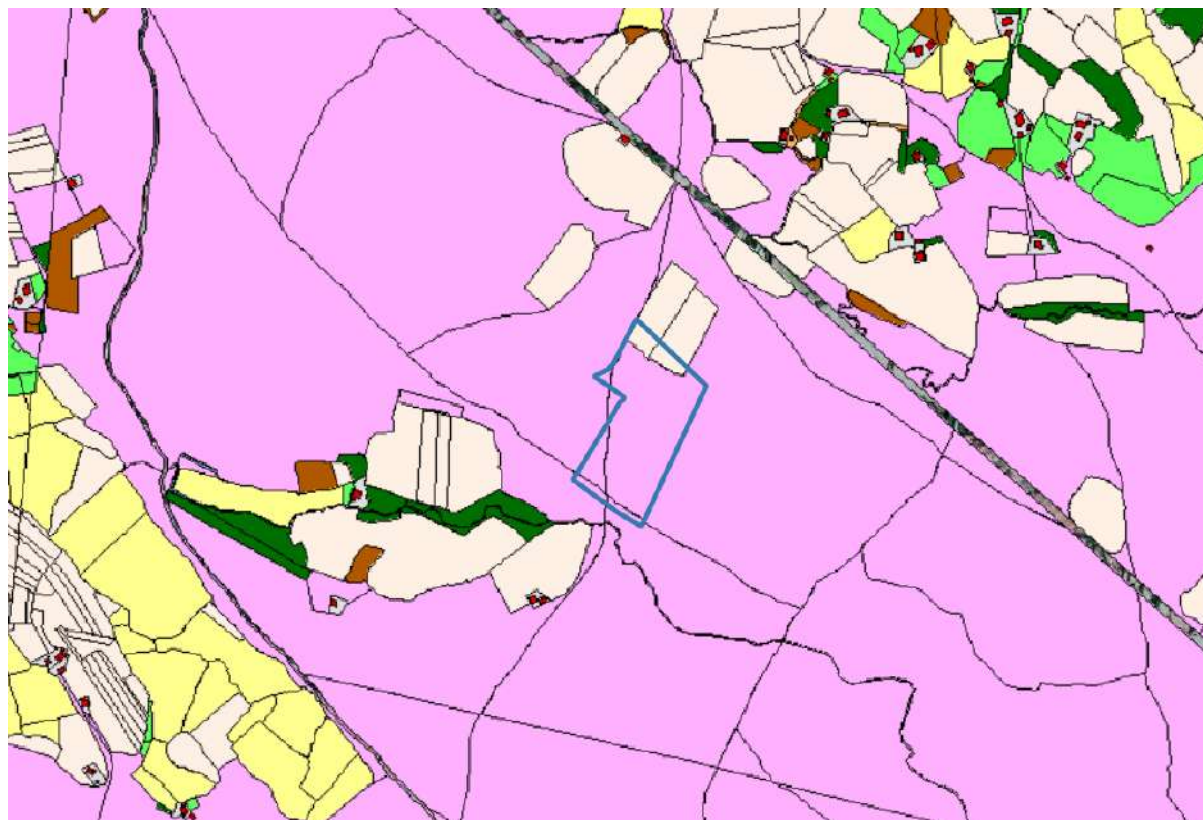
De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan.

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 het plangebied

5.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

Tot ver in de 20e eeuw lag het plangebied buiten de bebouwde kom van Hengelo en maakte het deel uit van de marke Groot Driene. Marke Groote Driene maakte onderdeel uit van de gemeente Lonneker, binnen het richterambt Enschede. De splitsing van Driene in Klein Driene en Groot Driene bestond, blijkens oude registers, al in 1332. In afbeelding 8 is de situatie omstreeks het begin van de 19e eeuw aangegeven. Te zien is dat de Steenrietweg ten zuiden en de Enschedesestraat ten noorden van het plangebied in deze tijd al aanwezig waren. Het plangebied zelf was grotendeels onderdeel van de uitgestrekte heidevelden (paarse kleur). In het noorden van het plangebied zijn enkele bouwlanden te zien, dit zijn relatief jonge kamptginningen. Op basis hiervan kan er van worden uitgegaan dat de directe omgeving van het plangebied aan het begin van de 19e eeuw in cultuur moet zijn gebracht.



Afbeelding 8: Situatie rond eerste kwart van de 19e eeuw; de ligging van het plangebied is in blauw weergegeven (bron: Hissgis)

Met de aanleg van de spoorbaan ten zuiden van het plangebied en de verdere versnippering van de percelen in de 20e eeuw zijn de oorspronkelijke structuren binnen het plangebied verdwenen.

5.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

Er zijn geen historisch-geografische kenmerken en structuren in het plangebied meer aanwezig.

5.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM), 35 beschermde 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 Erfgoedcommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld (W). Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit. Binnen het plangebied zijn geen objecten als beschermd of karakteristiek aangewezen.

5.3.5.4 Vertaling naar planregels

Wat betreft cultuurhistorische structuren en objecten gelden geen specifieke aanbevelingen.

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen: \

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in een gebied waar reeds sprake is van een verhoogde milieubelasting ten gevolge van functiemenging in de directe omgeving (o.a. sportvelden) en de intercityverbinding Almelo-Enschede.

Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De her te bestemmen woningen zijn niet milieubelastend voor de omgeving.

Voor de gewenste dienstverlenende bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave maximaal de milieucategorie 1 (vergelijkbaar met 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren', 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' en 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.') met een richtafstand van 0 meter (gemengd gebied). Voor de gewenste mensgerichte activiteiten, (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten (max. cat. 2) en opslagdoeleinden geldt maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied).

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een tuincentrum toegestaan, hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave de milieucategorie 2 ('Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten') met een richtafstand van 10 meter. Doordat deze milieucategorie - die ook de maximale milieucategorie voor de gewenste functies is - ter plaatse van het gehele projectgebied reeds is toegestaan is van geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden geen sprake. Hierbij wordt opgemerkt dat in alle gevallen ruimschoots voldaan wordt aan de maximale richtafstand van 10 meter tussen de bedrijfsbestemming en omliggende milieugevoelige objecten.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De nieuwe functies zijn niet aan te merken als milieugevoelige objecten. Uitsluitend de bestaande te behouden en her te bestemmen bedrijfswoningen zijn als zodanig aan te merken.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe functies toegestaan. Deze functies zijn maximaal milieucategorie 2, met een richtafstand 10 meter (uitgaande van omgevingstype gemengd gebied). In de regels en op de verbeelding (d.m.v. de agrarische bestemming) is vastgelegd dat de eerste tien meter, gezien vanaf de woonbestemming, gebruikt mogen worden met activiteiten vergelijkbaar met milieucategorie 1. Voor het overige terrein geldt dat maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Hiermee wordt ten alle tijden aan de richtafstand voldaan en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.4.2 Bodem

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Situatie plangebied

In voorliggend geval gaat het om hergebruik van bestaande gebouwen, waarbij reeds sprake is van langdurig verblijf door personen. Daarnaast wordt op het overige terrein niet langdurig door personen verbleven (zoals het geval bij een kampeerterrein). Tot slot blijft er sprake van bedrijfsmatig gebruik, overeenkomstig de huidige situatie. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Situatie plangebied

De bestaande, te behouden en her te bestemmen bedrijfswoningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige functies. In artikel 76 van de Wgh en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder is echter bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg respectievelijk spoorweg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen.

Voor het overige worden er in eerste instantie geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. In de regels is binnen de bedrijfsbestemming opgenomen dat geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan. Middels een afwijking kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder danwel een verkregen hogere waarde.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek (weg, rail of industrie) is in het kader van voorliggend bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Wat betreft de invloed van de functies in het plan op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.4.1 (bedrijven en milieuzonering).

5.4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

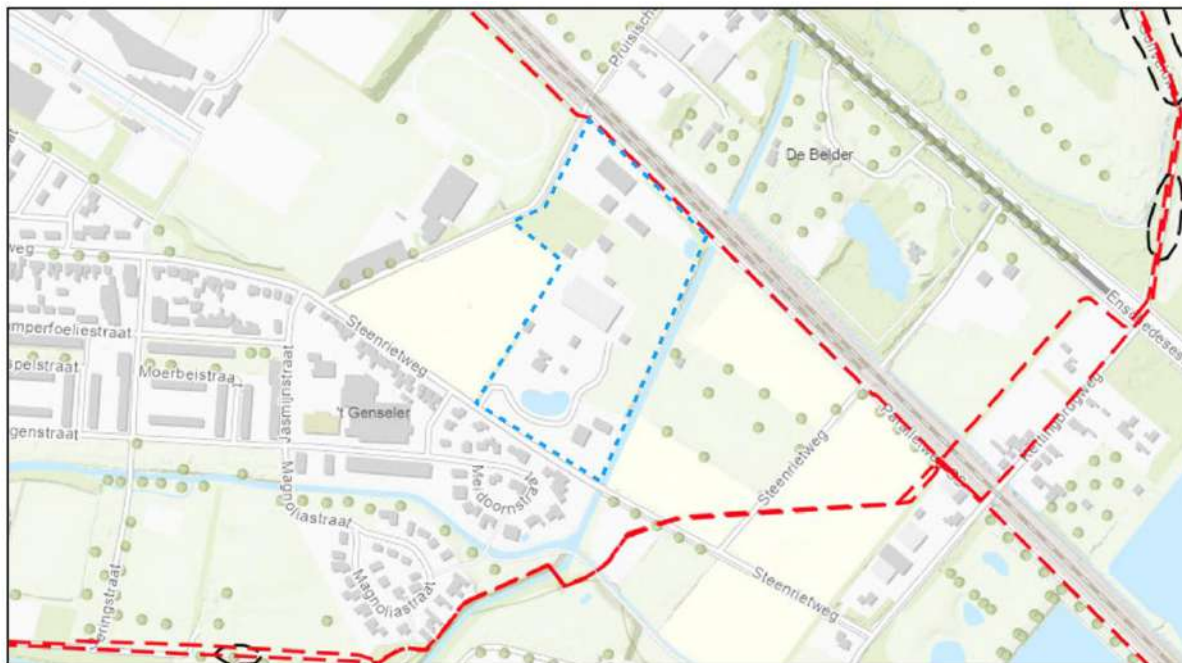
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 9 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (blauwe stippellijn) en omgeving weergegeven.



Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied in het noorden grenst aan de aardgasleiding N-528-85 van de Nederlandse Gasunie. Daarnaast lopen ten zuidoosten van het projectgebied, op circa 60 meter afstand, eveneens aardgasleidingen (N-528-91 en N-528-70). Over de intercityverbinding Almelo-Enschede worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het projectgebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 Kwantitatieve risicoanalyse Pruisische Veldweg 220 bij de toelichting.

Beoordelingskader

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat

hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Situatie projectgebied

In paragraaf 2.4.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen de zones van rijkswegen en provinciale wegen zoals genoemd in het Besluit gevoelige bestemmingen.

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 vertekroutes). 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 in de bestemmingsvlakken zijn ruim lager dan 60 meter. De bouwregels en de afwijkingsbevoegdheid staan geen bouwhoogtes toe die strijdig zijn met bovengenoemde hoogtebeperkingen.

5.4.7 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit

voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

Gelet op:

- de kenmerken en locatie van het plan;
- de (beperkte) gevolgen die het plan naar verwachting voor het milieu kan hebben;
- de relevantie beoordelingscriteria hierbij uit bijlage III van de mer-richtlijn;
- voorgaande overwegingen;

wordt geconcludeerd dat het plan naar verwachting geen zodanig belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Tevens wordt opgemerkt dat het plan plan naar onze mening geen stedelijke ontwikkeling betreft. Er worden ten opzichte van het vigerende plan veel bouw mogelijkheden ingeleverd. Het gaat met name om wat veranderingen in de gebruiksmogelijkheden die niet kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

5.5 Beheer

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

5.6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Hengelo vastgelegd. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

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 Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor ondermeer hobbymatige agrarische activiteiten, groenvoorzieningen en ondergeschikt recreatief medegebruik.

6.2.2.2 Bedrijf

De gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor ondermeer, tuincentrum, kwekerij, hoveniersbedrijf, bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 en 2), ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, opslag en stalling en ondergeschikt recreatief medegebruik.

6.2.2.3 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn de 2 voormalige bedrijfswoningen bestemd als burgerwoning.

Om te voorkomen dat bestaande woningen worden afgebroken en op een andere locatie worden herbouwd, is in de regels aangegeven dat een woning bij algehele herbouw dient te worden teruggebouwd op de bestaande fundamenteën. Van deze eis kan worden afgeweken, zij het dat herbouw op een andere locatie (vanzelfsprekend binnen het betreffende bouwvlak) o.a. stedenbouwkundig aanvaardbaar dient te zijn.

6.2.2.4 Waarde - Archeologie middel

De gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middel zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

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 aanduidingsregels

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

6.2.3.4 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.

6.2.3.5 Overige regels

Hier zijn aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot het parkeren, laden en lossen.

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 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.4.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden.

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Overijssel en het Waterschap. Van de Provincie Overijssel is een reactie ontvangen dat zij kunnen instemmen met het plan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen. Er wordt vanuit gegaan dat het Waterschap kan instemmen met het plan.

6.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 heeft, na publicatie in Staatscourant en Hengelo's weekblad, van 30 maart tot en met 10 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.4.3 Verder verloop van de procedure

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

Bijlage 1 Watertoets samenvatting

Aanvraagformulier

Aanvraag ingediend op 29-10-2021

Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: nbroekhuis@bjz.nu
- aanvraagnummer: 00002559
- naam aanvraag: Geen belang procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Vechtstromen

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw naam?
 - Niels Broekhuis
2. Wat is uw emailadres?
 - nbroekhuis@bjz.nu
3. Wat is uw telefoonnummer?
 - 0613695565
4. Doet u een aanvraag namens uzelf?
 - Nee
5. Namens wie vraagt u een watertoets aan?
 - De heer Balk
6. Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?
 - -
7. Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?
 - -
8. Is er contact geweest met de gemeente?
 - Ja
9. Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.
 - Andre Otten
10. Wat is het emailadres van de contactpersoon?
 - a.otten@hengelo.nl
11. Wilt u de pdf toevoegen die u kunt downloaden op de resultaat pagina van de eerste stap van de watertoets? --> dit is een tijdelijke stap en zal op korte termijn worden geautomatiseerd.
 - bestandsnaam: Vergunningchecker.pdf
12. Wat is de naam van het plan?
 - Pruisische Veldweg 220, Hengelo
13. Geef een korte omschrijving van het plan.
 - Tuincentrum Hans Balk B.V. is reeds jaren gevestigd op een bedrijfslocatie aan de Pruisische Veldweg 220 in Hengelo (hierna: projectgebied). De onderneming ter plaatse bestond oorspronkelijk uit een tuincentrum, een kwekerij en een

Aanvraagformulier

hoveniersbedrijf en kent een totale oppervlakte van ruim 5 hectare. Wegens persoonlijke omstandigheden is het tuincentrum in 2017 beëindigd. De kwekerij en het hoveniersbedrijf zijn nog steeds op het perceel gevestigd, evenals een tweetal bedrijfswoningen. Als gevolg van het beëindigen van het tuincentrum is een deel van terrein en de opstallen vrijgekomen. Initiatiefnemer heeft de wens om het terrein van duurzame en toekomstbestendige functies te voorzien, onder meer ter voorkoming van leegstand en verval. Het gaat om de volgende functies: 1. bedrijven zoals genoemd in de bedrijvenlijst (o.a. hoveniers-/groenbedrijf en kleinschalig timmerbedrijf); 2. ambachtelijke dienstverlening/bedrijvigheid; 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instelling (o.a. dierenarts en trainingsboerderij/coaching); 4. opslagdoeleinden, zowel statisch (caravans) als reguliere opslagdoeleinden; 5. tuincentrum; 6. dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, hieronder vallen bijv. een bootcamp of een rustpunt; 7. ondergeschikte horeca, detailhandel en kantoren ten behoeve van de onder 1 tot en met 6 genoemde functies. De bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen.

14. Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m²?
- 0
15. Wat is het adres van het plan?
- Pruisische Veldweg 220, Hengelo
16. Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?
- Nee

Bijlage 2 Kwantitatieve risicoanalyse Pruisische Veldweg 220

Kwantitatieve Risicoanalyse **Pruisische veldweg 220, Hengelo**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Kwantitatieve risicoanalyse

Pruisische Veldweg 220, Hengelo

Status: Definitief
Datum: Januari 2022
Projectnummer: 2020-141



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

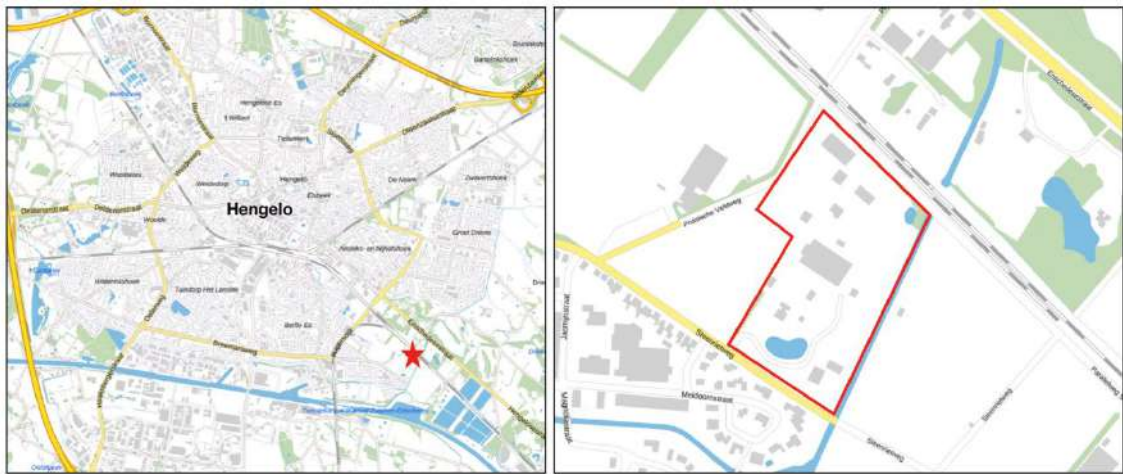
Inhoud

Samenvatting	3
1 Inleiding	6
2 Invoergegevens	8
2.1 Interessegebied	8
2.2 Relevante leidingen	9
2.3 Populatie.....	11
3 Plaatsgebonden risico	12
4 Groepsrisico screening	14
5 FN curves.....	17
6 Conclusies	18
7 Referenties.....	19

Samenvatting

Voorliggend onderzoek heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Pruisische Veldweg 220 te Hengelo, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hengelo. In de huidige situatie is ter plaatse een tuincentrum toegestaan. Het voornemen bestaat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van verschillende functies en activiteiten.

In figuur 1.1 is de globale ligging van het projectgebied weergegeven. Figuur 1.2 toont een indicatieve weergave van de gewenste invulling van het projectgebied waarbij tevens de verschillende functies zijn weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)



Figuur 1.2 Gewenste invulling projectgebied (Bron: initiatiefnemer)

Omdat uitvoering van dit project niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Eén van de relevante aspecten betreft het aspect 'externe veiligheid'.

Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden gemeenten namelijk verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen of een projectafwijakingsbesluit (waboprojectbesluit) rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

In dit geval worden er nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd, te weten de nieuwe woning(en) en bedrijfsfuncties. Ter plaatse zullen uitgebreidere mogelijkheden ontstaan voor het langdurig verblijf van personen. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van langdurig verblijf van maximaal 328¹ personen binnen het projectgebied. In de directe nabijheid van het projectgebied ligt een aardgasleiding van de NAM.

Met behulp van het programma CAROLA is bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

Bij de berekening is, zoals aangegeven, uitgegaan van het verblijf van maximaal 328 (worst-case) personen binnen het projectgebied. Voor de bestaande, omliggende functies is op basis van de geldende bestemmingsplannen een inventarisatie gemaakt van de verschillende functies in de nabijheid van het projectgebied. Voor deze verschillende functies is de populatiedichtheid bepaald aan de hand van kengetallen voor risicoberekeningen². Het gaat hierbij voornamelijk om woon-, werk-, sport- en recreatielocaties rondom het projectgebied.

Het groepsrisico is na invulling van het plan voor de betreffende gasleidingen lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

¹ Dit aantal is gebaseerd op de volgende berekening:

- bestaande bebouwing 4.546 m²;
- uitbreidingsmogelijkheid 300 m²;
- aantal woningen: 2;

uitgaande van twee bouwlagen (worst-case aangezien dit niet ter plaatse van alle gebouwen het geval zal zijn) resulteert in 9.692 m² bvo;

uitgaande van detailhandel/kantoren (worst-case) (1 bezoeker per 30 m²) en 2 woningen (2,4 personen per woning) resulteert in totaal in (323+2,8) 328 personen.

² Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, VROM, versie 1.0, november 2007.

1 Inleiding

De risicostudie in dit rapport is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyses met betrekking tot ondergrondse gelegen hogedruk aardgastransportleidingen [Referentie: 1, 2, 3, 4]. De analyse is uitgevoerd met het softwarepakket CAROLA. CAROLA is in opdracht van de Nederlandse overheid ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren met een gelijke risicowaarde op een kaart.

Het groepsrisico voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar per kilometer leiding dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden.

Om te bepalen of de berekende risico's acceptabel zijn wordt getoetst aan de normen zoals die zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het 10^{-6} per jaar PR criterium als richtwaarde.

Het groepsrisico is voorzien van een oriëntatiewaarde, die voor buisleidingen gesteld is op $F \cdot N^2 < 10^{-2}$ per jaar per km leiding, waarin F de frequentie per jaar is met N of meer dodelijke slachtoffers. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Laatstgenoemde aspecten, en daarmee de verantwoordingsplicht, worden in dit rapport niet geadresseerd.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt nog het volgende opgemerkt. In verband met de overzichtelijkheid van deze rapportage worden in het vervolg, indien sprake is van meerdere relevante buisleidingen, enkel voor de leidingen/leidingdelen die op basis van het onderzoek het meest risicovol zijn gebleken de onderzoeksresultaten weergegeven. De overige onderzoeksresultaten kunnen desgewenst worden opgevraagd bij de opsteller van dit rapport.

Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden weergegeven.

Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
1 Algemene rapportgegevens		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
- naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb) - naam en adres van de opsteller van de QRA		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
- rekenpakket met versienummer - parameterbestand met versienummer		
Peildatum QRA	Openbaar	
- datum van de berekening - datum van aanmaak van de buisleidinggegevens		Ja Nee
2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
- naam buisleiding - diameter - druk - eventuele mitigerende maatregelen		Ja Ja Ja Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
- leiding - noordpijl en schaalindicatie		Ja Ja
3 Beschrijving omgeving		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10⁻⁶-contour en het invloedsgebied		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 ⁻⁴ , 10 ⁻⁵ , 10 ⁻⁶ , 10 ⁻⁷ en 10 ⁻⁸ (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 ⁻⁹ per jaar	Openbaar	Ja
FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van 10 ⁻⁶ per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 14-01-2022.

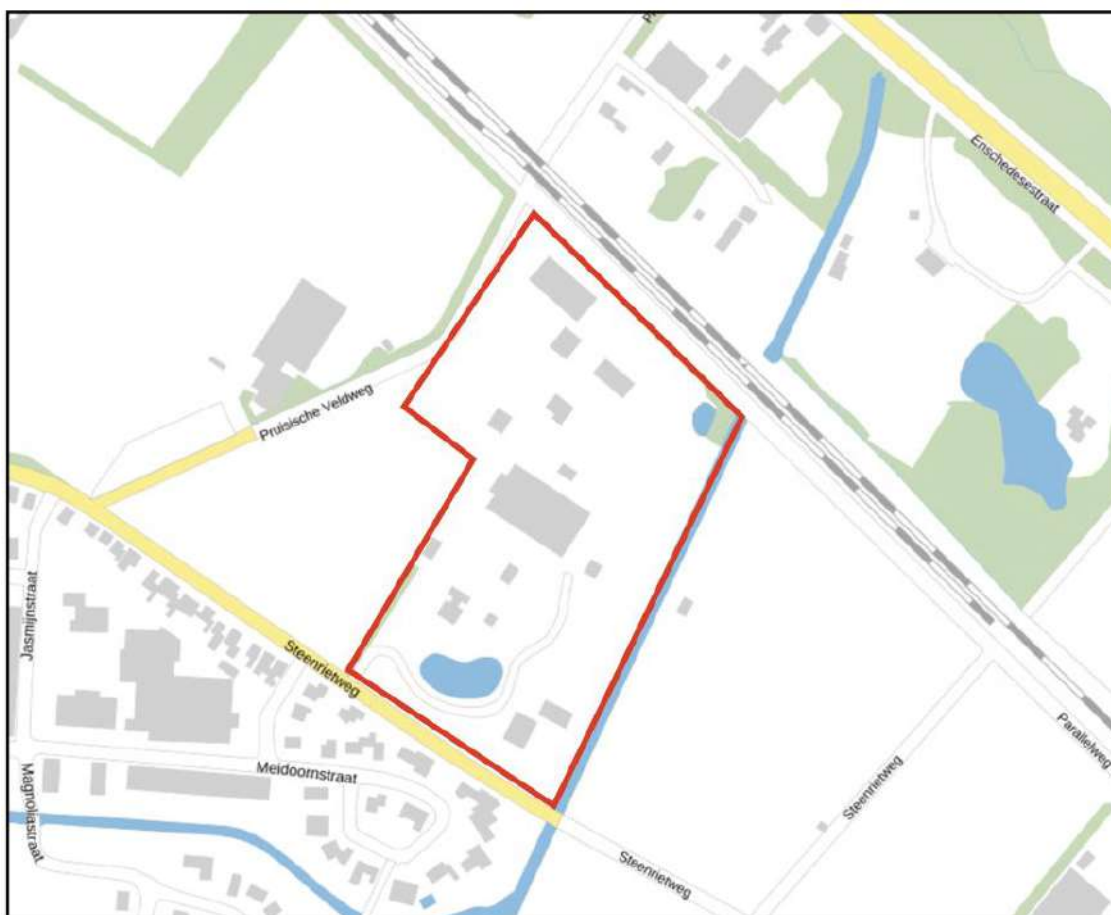
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Twente. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is indicatief weergegeven in figuur 2.1

Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen in het onderzoek.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-A-508-11-deel-1	168.30	79.90	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-A-508-deel-1	457.00	66.20	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-A-508-deel-2	457.00	66.20	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-A-646-deel-1	610.00	79.90	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-A-670-deel-1	762.00	79.90	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-54-deel-1	168.30	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-70-deel-1	159.00	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-75-deel-1	168.30	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-85-deel-1	159.00	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-91-deel-1	219.10	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-528-93-deel-1	168.30	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-569-69-deel-1	114.30	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-569-69-deel-2	114.30	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding-N-569-70-deel-1	323.80	40.00	11-01-2022

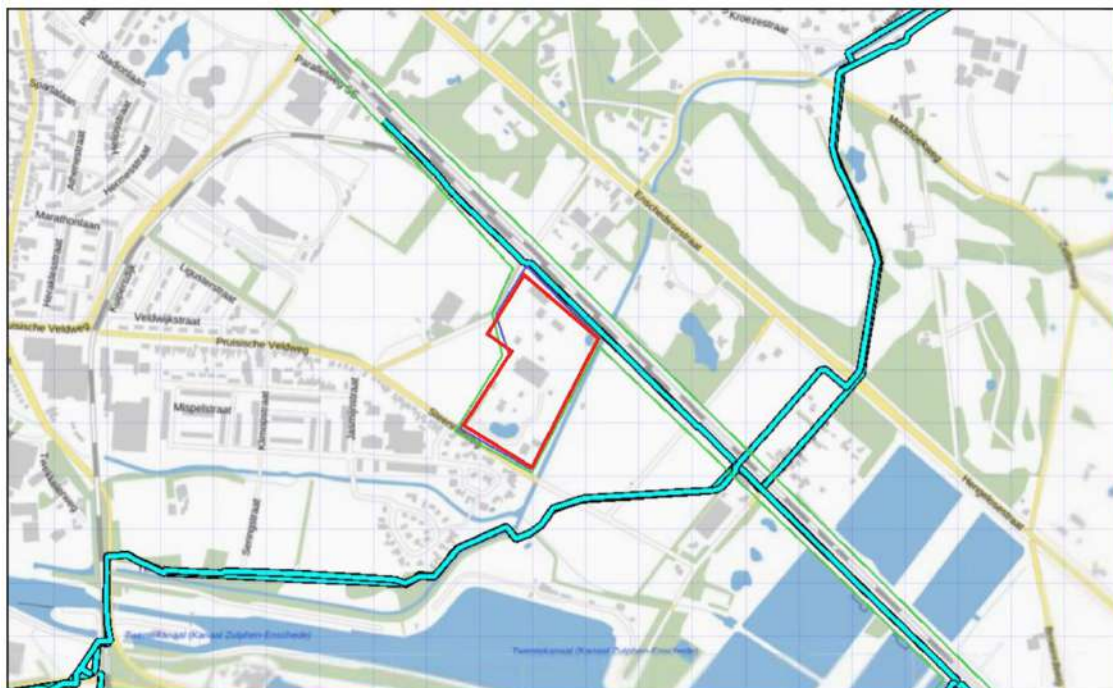
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding- N-569-73-deel- 1	323.90	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding- N-569-75-deel- 1	323.80	40.00	11-01-2022
N.V. Nederlandse Gasunie	7769_leiding- N-569-88-deel- 1	114.30	40.00	11-01-2022

De hierboven dikgedrukt weergegeven aardgasleidingen van de Gasunie zijn in het kader van voorliggend onderzoek de meest relevante gasleidingen gebleken, mede in verband met de relatief korte afstand tot het projectgebied en de specifieke leidingeigenschappen van de desbetreffende leidingen. In het vervolg worden dan ook enkel de onderzoeksresultaten met betrekking tot deze leidingen weergegeven.

De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappel (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De onderzochte leidingen zijn (deels) gevisualiseerd in figuur 2.2. Het projectgebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning. De aardgasleidingen zijn lichtblauw weergegeven.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied



Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

2.3 Populatie

Voor het invoeren van de populatie is in voorliggend geval gebruik gemaakt van populatiepolygonen. Hierbij is maatwerk geleverd.

Er zijn drie populatiepolygonen ingevoerd. Voor het projectgebied en voor het omliggende gebied, waarbij onderscheid is gemaakt naar het gebied ten noorden van het direct ten noorden van het projectgebied gelegen spoortraject, en het gebied ten zuiden hiervan.

Eerder werd al de berekening getoond die is gebruikt voor het bepalen van het aantal personen dat zich binnen het projectgebied bevindt in de nieuwe situatie. De populatie in het omliggende gebied is gebaseerd op een inventarisatie van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen in combinatie met kengetallen voor risicoberekeningen³. De gehanteerde kengetallen zijn hieronder weergegeven.

Functie	Aantal personen per eenheid
Wonen	2,4 per woning
Industrie, bedrijvigheid	1 werknemer per 100 m ² b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlakte)
Kantoren	1 werknemer per 30 m ² b.v.o.
Winkels	1 werknemer (bezoeker) per 30 m ² b.v.o.
Scholen	1,1 persoon per leerling

Deze werkwijze heeft geleid tot de volgende input voor de populatiepolygonen. Hierbij wordt opgemerkt dat is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de populatie, met uitzondering van de populatie binnen het projectgebied, 24 uur per dag binnen het gebied aanwezig is. Ook het nachtelijke aanwezigheidspercentage van 25% binnen het projectgebied is worst-case aangezien slechtst enkel woningen aanwezig zijn.

Populatiepolygonen

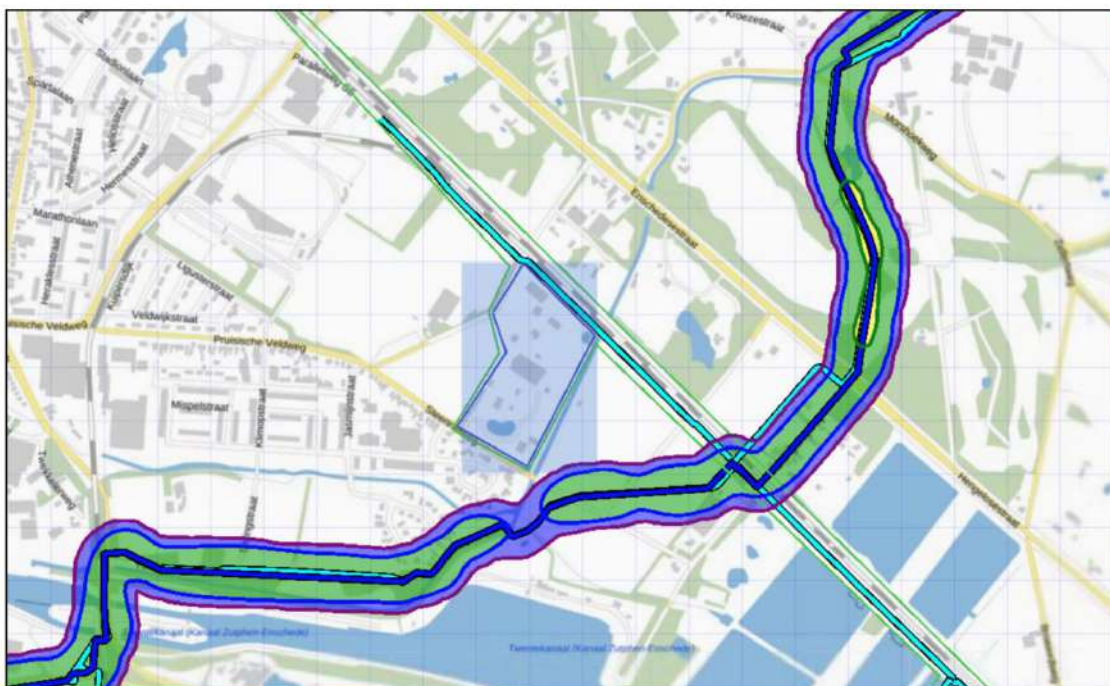
Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Populatie noordzijde spoorweg	Wonen	520.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Populatie zuidzijde spoorweg	Wonen	8000.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Projectgebied	Werken	328.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 25/ 7/ 1/ 100/ 100

³ Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, VROM, versie 1.0, november 2007.

3 Plaatsgebonden risico

Voor de in het voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. In de figuren hieronder is het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontour op een achtergrondkaart. Het projectgebied is hierin steeds weergegeven met het blauwe vlak en de groene omlijning.

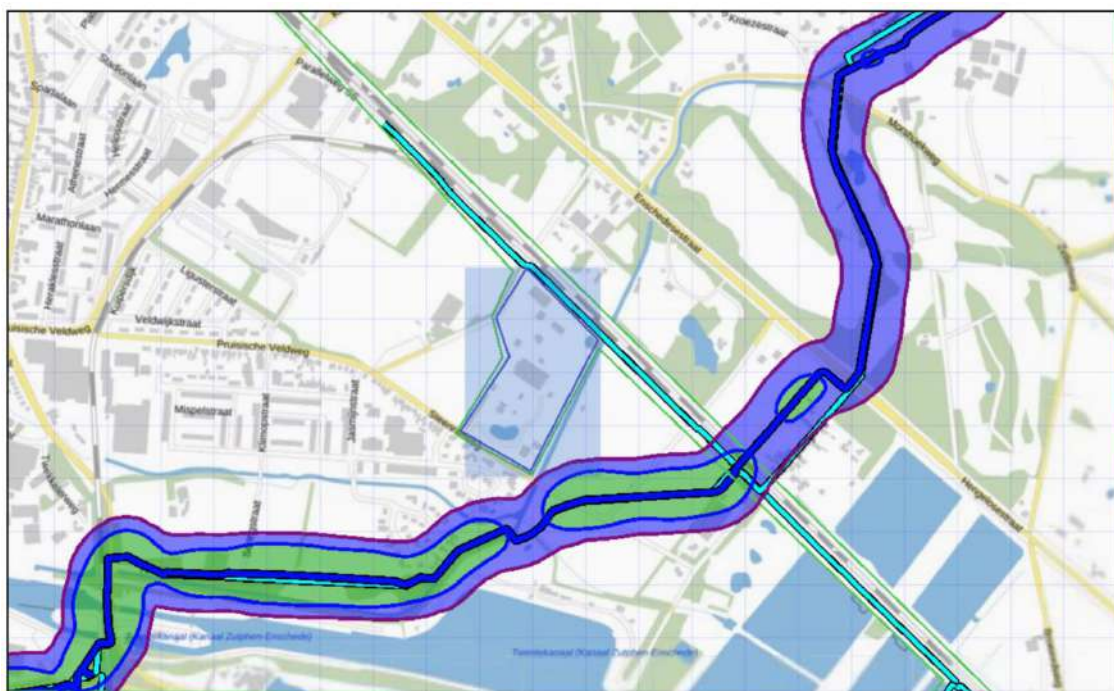
Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 7769_leiding-N-528-70-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

De in de legenda weergegeven kleuren corresponderen met de in figuur 3.1 weergegeven grenzen/lijnen en niet met de ingekleurde vlakken. In dit geval zijn op korte afstand van het projectgebied dan ook enkel de plaatsgebonden risicocontouren '1E-8' en '1E-7 (andere buisleiding)' van toepassing.

Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 7769_leiding-N-528-91-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

De in de legenda weergegeven kleuren corresponderen met de in figuur 3.1 weergegeven grenzen/lijnen en niet met de ingekleurde vlakken. In dit geval zijn op korte afstand van het projectgebied dan ook enkel de plaatsgebonden risicocontouren '1E-8' en '1E-7' (andere buisleiding)' van toepassing.

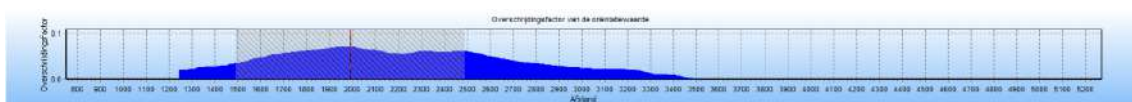
Voor buisleidingen geldt de PR 10-6 contour als norm. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen. Er zijn rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het projectgebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) is er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor de onderzochte leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

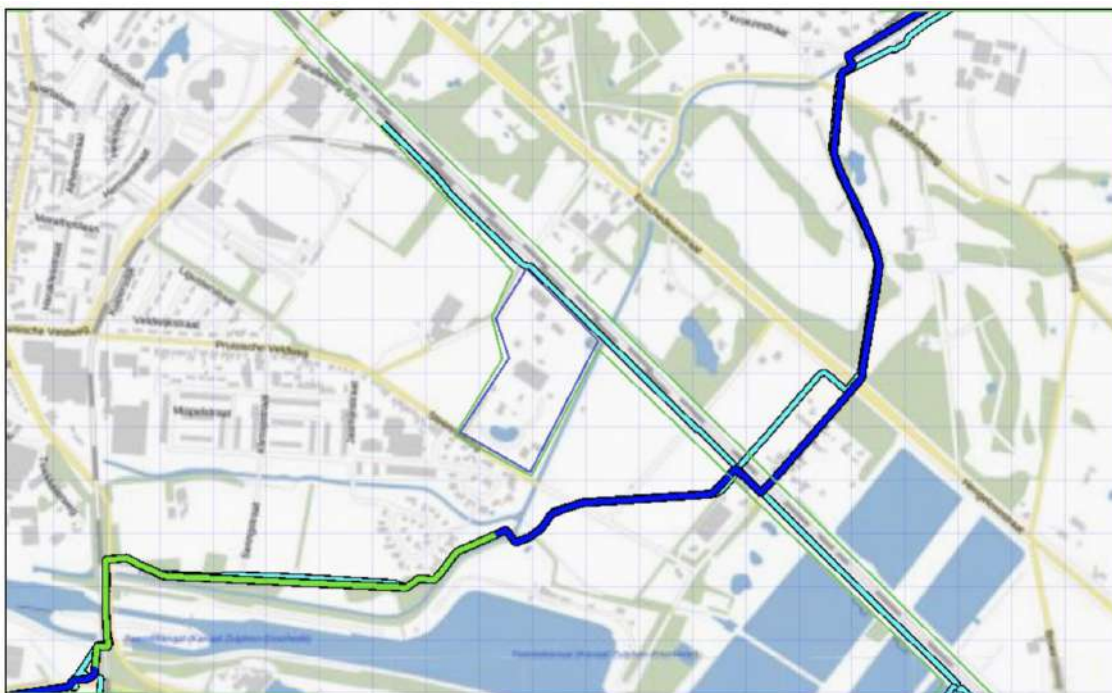
Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor 7769_leiding-N-528-70-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



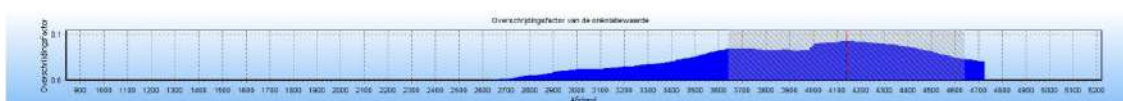
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 13 slachtoffers en een frequentie van 4.25E-006.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.072 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 1490.00 en stationing 2490.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is groen gevisualiseerd in figuur 4.2.

Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve



Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor 7769_leiding-N-528-91-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 20 slachtoffers en een frequentie van $2.17E-006$.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.087 en correspondeert met de kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 3640.00 en stationing 4640.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is groen gevisualiseerd in figuur 4.4.

5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor de onderzochte leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

Figuur 5.1 FN curve voor 7769_leiding-N-528-70-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1490.00 en stationing 2490.00



Figuur 5.2 FN curve voor 7769_leiding-N-528-91-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 3640.00 en stationing 4640.00



6 Conclusies

De CAROLA-berekening ten behoeve van de realisatie van verschillende nieuwe functies aan de Pruisische Veldweg 220 in Hengelo toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ($GR < 0.1$) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het projectgebied geen 10^{-6} risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220 met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0157-0301 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 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;

1.9 ambachtelijk bedrijf

Kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als aan de bedrijfsactiviteit gerelateerde en naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met die bedrijfsactiviteit.

Tot ambachtelijke bedrijvigheid worden in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice (systeembouw), grafisch ontwerp, decorbouw, goud- en/of zilversmederij.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 archeologisch deskundige

de regionaal (beleid)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 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;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.30 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 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;

1.32 dakopbouw

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

1.33 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;

1.34 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

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

1.35 Dierenartsenpraktijk

praktijk voor het behandelen van dieren. Een opbaar-/afscheidsruimte, al dan niet in hetzelfde gebouw en al dan niet een zelfstandig bedrijf, ten behoeve van overleden dieren (niet zijnde cremeren en/of begraven) wordt geacht onderdeel te zijn van een dierenartsenpraktijk;

1.36 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten van de NNN;

1.37 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.38 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;

1.39 erker

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

1.40 gebouw

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

1.41 geluidgevoelige functies

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

1.42 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;

1.43 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;

1.44 gevaarlijke stof

gevaarlijke stof als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen;

1.45 het op hobbymatige basis houden van dieren en/of telen van gewassen

het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren en/of telen van gewassen waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 12 NGE;

1.46 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;

1.47 het verharden van gronden

onder het verharden van gronden wordt verstaan het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;

1.48 hogere grenswaarde

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 kamerverhuur/kamerbewoning

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

1.53 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;

1.54 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

1.55 kantoor

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

1.56 kantoor met baliefunctie

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

1.57 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°;

1.58 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.59 kwekerij

een plaats, meestal een bedrijf, waar (vaste) planten en bomen worden geteeld tot bruikbaar formaat, waarna ze worden verkocht aan particulieren of andere bedrijven.

1.60 landschappelijke waarde

waarde in landschappelijk-esthetische en/of geomorfologische zin;

1.61 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

1.62 NGE

Nederlandse Grootte Eenheid is een norm die wordt gebruikt voor de bepaling van de bedrijfsomvang van landbouwbedrijven;

1.63 nutsvoorziening

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

1.64 omgevingsvergunning

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

1.65 ondergeschikte functie

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

1.66 ondersteunende horeca

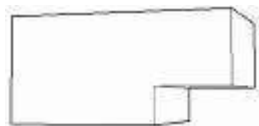
kleine horecavoorzieningen welke ondergeschikt zijn aan de in de desbetreffende bestemming toegelaten hoofdfuncties, geen zelfstandige bedrijven zijnde;

1.67 onzelfstandige wooneenheid

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

1.68 overbouwing

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



1.69 overig bouwwerk

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

1.70 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.71 permanente bewoning

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

1.72 perifere detailhandel

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden;

1.73 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;

1.74 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.75 prostitutie

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

1.76 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;

1.77 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;

1.78 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van de gronden (zoals wandelen, fietsen, rustpunten en bootcamp);

1.79 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;

1.80 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;

1.81 vergader- en bijeenkomstfaciliteiten

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen;

1.82 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;

1.83 voorgevelrooilijn

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

1.84 voorkeursgrenswaarde

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

1.85 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.86 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.87 vuurwerkbedrijven

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

1.88 wegas

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

1.89 winkelvloeroppervlakte (wvo)

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak) van een detailhandelsbedrijf of horecabedrijf, inclusief etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

1.90 wooneenheid/woning

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

1.91 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.

1.92 woonhuis voor verzorgd wonen

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

1.93 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals een advocatenkantoor, accountantskantoor, makelaarskantoor en daarmee te vergelijken activiteiten 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 ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een dakopbouw

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

2.8 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. het op hobbymatige basis houden van dieren en/of telen van gewassen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. recreatief medegebruik

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen geen bedrijfswoningen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. terrein- en erfafscheidingen vanaf de voet gemeten 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. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter hoog mogen zijn;
- c. ten behoeve van recreatief medegebruik is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals banken, picknicktafels, bootcamp-attributen en dergelijke met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum/kwekerij" ook voor een tuincentrum en kwekerij;
- c. ambachtelijke bedrijven;
- d. opslag van goederen voor particulieren en/of bedrijven;
- e. stalling van kampeermiddelen en vergelijkbare zaken;
- f. productiegebonden detailhandel;
- g. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen niet zijnde geluidsgevoelig;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. recreatief medegebruik;

met tevens ondergeschikt:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. ondersteunende horeca;
- o. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- p. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- q. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- r. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- s. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 4850 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 12 graden en niet meer dan 45 graden bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;

4.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

4.2.4 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.

4.2.5 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 6 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; Indien de bestaande hoogtes hoger zijn dan gelden die hoogtes als maximum.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 7,5 meter hoog zijn.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van antennes maximaal 12 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels, bootcamp-attributen en dergelijke, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 4.2.4 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van:

- a. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep; met tevens ondergeschikt:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. verhardingen;
- d. het hobbymatig houden van dieren;
- e. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- j. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, mag dit niet worden overschreden;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald.
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 12 graden en niet meer dan 45 graden bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder h. mag van de vereiste dakhelling worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van een plat dak, indien en voor zover het gedeelte plat dak niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van het desbetreffende gebouw;
- j. herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
 - 1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
 - 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 - 3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);

5.2.3 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;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 1. 50 m²;
 - 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

5.2.4 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.

5.2.5 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 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen; Indien de bestaande hoogtes hoger zijn dan gelden die hoogtes als maximum.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.2 onder j teneinde herbouw van een woning buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn toe te staan en/of af te wijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en) mits:

- a. de herbouw in ieder geval plaatsvindt binnen het bouwvlak;
- b. de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn en/of de afwijkende bouwwijze stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. door de afwijkende bouwwijze en/of door de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn het ruimtelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;

5.3.2 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.4 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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.

5.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie middel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 6.2.2.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 5000 m² bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 6.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

6.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 6.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

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

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie middel' 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. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenteën.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.2 *Uitzondering*

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 6.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 6.4.1 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 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 van gevaarlijke stoffen en goederen;
- d. Opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel vuurwerk ;
- e. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

8.2 Geoorloofd gebruik

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 overige zone - zoutwinning

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoutwinning' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de winning van steenzout en andere daarmee samenhangende delfstoffen.

9.1.2 Bouwregels

Toegestaan is het bouwen van boortorentjes en/of zouthuisjes, waarbij aan het volgende dient te worden voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 teneinde het bouwen van overige gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde (bv. pompstations en dergelijke) toe te staan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Verlenen van afwijking

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

- a. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

Artikel 11 Overige regels

11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.4 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.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999												
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
	85		ONDERWIJS										
	85592		Bedrijfsopleiding en -training						1				
	86		GEZONDHEIDS- en WELZIJNSZORG										
	8623		(Tand)artsenpraktijken, dierenartsenpraktijken, , fysiotherapiepraktijk						1				
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9251, 9252	9101, 9102		ateliers	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Plangebied

Buitengebied, Pruisische Veldweg 220

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-AM Waarde - Archeologie middel

Gebiedsaanduidingen

overige zone - zoutwinning

Funcieaanduidingen

(sb-tk) specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum / kwekerij

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

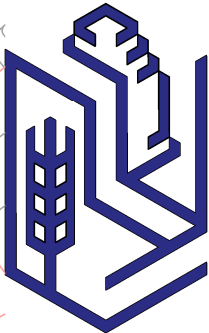
2 maximum aantal wooneenheden

Pruisische Veldweg

Steenrietweg

Plangebied

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
Pruisische Veldweg 220

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0157-0301

raad

B & W

getekend

R. Voorhaar

R. Voorhaar

R. Voorhaar

datum

02-11-2021

15-12-2021

07-02-2022

schaal 1:1000

formaat A2

blad nr :

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN:		Buitengebied, Pruisische Veldweg 220			
OPSTELLER:	A. Otten	DATUM:	15-02-2022	PARAAF:	AO

☒ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Pruisische Veldweg 220

☒	besluit Teammanager Team RO (via mandaat)	d.d.	15-02-2022
☐	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	n.v.t.
Besluit:		Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen.	

☒ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status:

☒	Besluit B&W	d.d.	22-03-2022
☒	Informerende brief naar de raad	d.d.	22-03-2022
Besluit:		Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om eenieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.	

☒ **VASTSTELLINGSFASE**

Status: Bestemmingsplan

☒	Besluit B & W	d.d.	17/24-05-2022
☒	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	21-06-2022 (indien presidium dit besluit)
☒	Vaststelling Raad	d.d.	22-06 of 13-07-2022
Besluit:		Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.	

☐ **BEROEPSFASE RAAD VAN STATE**

☐	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
☐	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	