

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1019088	Mahler, Antoine	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststelling bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11", dat deel uit maakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 (met identificatienummer NL.IMR0.0164.BP0069-0301, getekend op de ondergrond NL.IMR0.0164.BP0069.dgn) vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Medaillon is een woningbouwlocatie tussen de Hengelose Es en de kantorenlocatie Westermaat. Het plangebied waarover dit bestemmingsplan gaat ligt in het zuidelijk deel van het gebied "Medaillon". Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen in dit deelgebied 13 woningen worden gebouwd op grote kavels. Gebleken is dat deze ruime kavels op deze locatie, onder het huidige economische klimaat niet realiseerbaar zijn. Om het gebied "Medaillon" te kunnen afronden, is er een behoefte aan het verruimen van de bebouwingmogelijkheden tot in totaal maximaal 19 woningen. Aangezien deze verruiming niet passend is in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gebied ligt op dit moment deels braak en is deels in eigendom van de Gemeente Hengelo. Voor het overige deel is het al bebouwd met woningen die in eigendom zijn van particulieren. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden er drie woningen minder toegestaan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1019088	Mahler, Antoine	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststelling bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van het gebied "Medaillon". Voor dit gebied voorziet het geldende bestemmingsplan in het oprichten van in totaal een 13-tal woningen. Gebleken is dat deze ruime kavels op deze locatie, onder het huidige economische klimaat niet realiseerbaar zijn. Om het gebied "Medaillon" desondanks te kunnen afronden, is er een behoefte aan het verruimen van de bebouwingmogelijkheden tot in totaal maximaal 22 woningen. Aangezien deze verruiming niet passend is in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gebied ligt op dit moment deels braak en is deels in eigendom van de Gemeente Hengelo. Voor het overige deel is het al bebouwd met woningen die in eigendom zijn van particulieren.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarin de beoogde verruiming van woningbouwaantallen en maatvoeringen is vastgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied Medaillon is een grondexploitatie opgesteld. Deze onderliggende grondexploitatie vertoont een positief saldo en zal jaarlijks worden herzien. Er hoeft geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan worden opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bij de verdere realisatie van het bestemmingsplan zal worden bewaakt, dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Vooroverleg

Vooroverleg met zowel de Provincie als het Waterschap (in het kader van de watertoets) heeft wel plaatsgevonden. Hierop is door de provincie te kennen gegeven dat het plan bijdraagt aan het door de provincie gevoerde ruimtelijke beleid en dat zij, indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, vanuit het provinciale belang geen beletselen zien voor het verdere vervolg van de procedure.

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan één prematuur. Een geografische weergave van de adressen van de indieners van zienswijzen is bij de stukken gevoegd.

Verdere procedure

Als de raad het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 vaststelt, zal het raadsbesluit eerst voorgelegd moeten worden aan de provincie. Zij kunnen dan de wijzigingen in het plan beoordelen op de eventuele consequenties voor het provinciale belang. Als zij er mee instemmen, zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Zoals aangegeven, zijn er in totaal 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze richten zich onder andere op;

- a. de verdere intensivering van het woningaantal;
- b. een eventuele wateroverlast in de omgeving van het plangebied;
- c. een verzoek om uitbreiding van hun bebouwingsmogelijkheden.

Ad a.

Gelet op de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het niet gaat om een toevoeging van 9 woningen, maar slechts om 6.

Ad b.

Het gaat daarbij om eventuele wateroverlast buiten het plangebied. Voor Medaillon is in het verleden een waterhuishoudkundig plan opgesteld teneinde de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied te optimaliseren. Gesteld wordt door indieners dat het gaat om wateroverlast na forse regenval doordat de omliggende waterlopen het regenwater niet afdoende af kunnen voeren ivm gebrekkig onderhoud. Dit signaal is intern naar de betrokken afdeling doorgezet. Uit een schouw ter plaatse blijkt overigens dat de watergangen goed onderhouden waren.

Ad c.

Het gaat om een verzoeken. Het gaat daarbij om de mogelijkheid om een woning toe te voegen op een perceel aan de Dijksweg. Het verzoek om de toevoeging van een woning heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplangebied en zal dan ook in een separate afweging aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan te wijzigen. In de nota zienswijzen wordt een uitgebreidere samenvatting van de ingekomen zienswijzen gegeven voorzien van een reactie daarop.

FINANCIËLE ASPECTEN

Er spelen geen financiële aspecten.

BIJLAGE(N)

- Meeloopformulier
- Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 (plot_NL.IMRO.0164.BP0069-0301.pdf)
- Toelichting, regels en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 (Medaillon, deelgebieden 10 en 11.pdf)
- Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11
- Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11
- Raadsvoorstel en - besluit
- Geografische weergave van de zienswijzen

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

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN:	Medaillon, deelgebieden 10 en 11			
OPSTELLER:	A.C.J. Mahler	DATUM:	25-9-2014	PARAAF:

☐ **NVT VOORONTWERPFASE (INSpraak EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐ NVT	Besluit B & W of besluit Sectorhoofd RU (via mandaat)	d.d.	
☐ NVT	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	
Besluit:	Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om de inspraak te starten en het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen		

☒ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan

☒	Besluit B & W	d.d.	03-06-2014
☒	Informerende brief naar de raad	d.d.	03-06-2014
Besluit:	Instemmen met de behandeling van de ingekomen inspraak c.q. vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.		

☒ **VASTSTELLINGSFASE**

Status: Bestemmingsplan

☒	Besluit B & W	d.d.	14-10-2014
☐ ?	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	04-11-2014
☒	Vaststelling Raad	d.d.	05-11-2014 / 19-11-2014
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.	

Medaillon, deelgebieden 10 en 11

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 Beschrijving van het plan	8
2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek	8
2.1.1 Bestaande situatie	8
2.1.2 Nieuwe situatie	8
2.2 Verkeer en infrastructuur	10
2.2.1 Inrichting	10
2.2.2 Ontsluiting	10
2.2.3 Parkeren	10
2.2.4 Langzaam verkeer	10
2.2.5 Openbaar vervoer	10
2.3 Water	11
2.4 Groen	11
2.5 Speelplekken	11
2.6 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	11
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie	12
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	15
3.3.2 GroenPlan Hengelo 2013 (GGP)	15
3.3.3 verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) (2013-2017)	16
3.3.4 Nota Archeologie 2010	17
3.3.5 Woonvisie 2012-2022	17
3.3.6 Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)	18
3.3.7 Nota Autoparkeren (2008-2012)	19
3.3.8 Beleid kamerbewoning	20
3.3.9 Welstandsnota	20
3.3.10 Kadernota Spelen (2007)	20
3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2009)	21
3.4 Conclusie	22
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	23
4.1 Watertoets	23
4.1.1 Algemeen	23
4.1.2 Duurzaam watersysteem	23
4.1.3 Afvalwater	23
4.1.4 Hemelwater	23
4.1.5 Goten	23
4.1.6 Wadi's	23
4.1.7 Ligging in het intrekgebied van drinkwaterwinning Hasselo	24
4.2 Flora, fauna en Bomenstructuur	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3.1 Archeologie	27
4.3.2 Cultuurhistorie	28
4.4 Milieu	33
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering	33
4.4.2 Geluid	33
4.4.3 Luchtkwaliteit	34

4.4.4	Bodem	35
4.4.5	Externe veiligheid	36
4.4.6	MER	37
4.5	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 5	Het bestemmingsplan	38
5.1	Uitgangspunten	38
5.2	Het digitale bestemmingsplan	38
5.3	Planopzet	38
5.3.1	Inleidende regels	38
5.3.2	Bestemmingsregels	38
5.3.3	Algemene regels	39
5.3.4	Overgangs- en slotregels	39
5.4	Handhaving van het plan	39
5.4.1	Algemeen	39
5.4.2	Plan Uitvoeringsbeleid Bouwregelgeving, "Zicht op kwaliteit"	40
5.5	Retrospectieve toets	40
5.5.1	Algemeen	40
5.5.2	Plangebied	41
5.6	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	41
5.6.1	Vooroverleg	41
5.6.2	Zienswijzen	41
5.6.3	Verder verloop van de procedure	41
Bijlagen bij de toelichting		43
Bijlage 1	Samenvatting waterparagraaf	45
Bijlage 2	Waterparagraaf	49
Bijlage 3 en 11	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11	53
Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	66
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Wonen	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels	76
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 5	Algemene bouwregels	77
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 8	Overgangsrecht	80
Artikel 9	Slotregel	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van het gebied "Medaillon". Voor dit gebied voorziet het geldende bestemmingsplan in het oprichten van in totaal een 13-tal woningen. Gebleken is dat deze ruime kavels op deze locatie, onder het huidige economische klimaat niet realiseerbaar zijn. Om het gebied "Medaillon" desondanks te kunnen afronden, is er een behoefte aan het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden tot in totaal maximaal 19 woningen. Aangezien deze verruiming niet passend is in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het gebied ligt op dit moment deels braak en is deels in eigendom van de Gemeente Hengelo. Voor het overige deel is het al bebouwd met woningen die in eigendom zijn van particulieren.

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

1.2 Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven. Het bestaat uit drie woonbestemmingen binnen de deelgebieden 10 en 11 in het zuidelijk gebied van Medaillon. Ruwweg wordt het plangebied begrensd door de Oosterbosweg, de Klaas Berninkstraat, de Willem de Kooningstraat, het Henk ter Horstpad, de grenzen van het perceel kadastraal bekend als sectie G, nummer 1655 en de Achterhoekseweg.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het gehele plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Medaillon". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 november 2008.

De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen". Het voornemen om meer woningen te realiseren in de bestemmingsvlakken past niet binnen het bestemmingsplan aangezien in het geldende bestemmingsplan maximale aantallen woningen zijn voorgeschreven.

Een uitsnede van een deel van de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan "Medaillon" is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede uit bestemmingsplan 'Medaillon' (bron: SV-993-RBK-0004)

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

2.1.1 Bestaande situatie

Medaillon vormt een overgang tussen het Weusthagpark en zijn bebouwde omgeving. Het gebied is kleinschaliger en ruiger dan het Weusthagpark. Tegelijkertijd vormt de randbebouwing van de Westermaat en de Hengelose Es de stadsrand met een harde overgang richting Medaillon. Karakteristiek voor deze omgeving is de afwisseling van open en besloten ruimten en de variatie die hierdoor in deze omgeving ontstaat.

Kenmerkend voor het gebied zelf is de overgang van een voornamelijk open en landelijk karakter naar een meer besloten coulisselandschap van velden omsloten door boomgroepen en bossages. Uniek is de ligging van een dergelijke locatie midden in het binnenstedelijke gebied van Hengelo. De volgroeide en geclusterde boomgroepen zijn een bijzondere kwaliteit voor het gebied.

De ruimte binnen het gebied wordt door de coulissen opgedeeld in kleinere ruimten, oftewel kamers. Een ander belangrijk element vormen de waterlopen door het gebied die uitmonden op de Houtmaatleiding en de Hesselerbeek. De waterlopen en de overwegend natte en drassige situatie in het gebied is tevens karakteristiek voor het gebied. In de beleving heeft het gebied een landelijk en recreatief karakter, waarbij veelal de auto te gast lijkt en er voorrang wordt gegeven aan de fietser. Er is een strikte scheiding tussen het landschap en het stedelijk gebied. Het gebied heeft door de coulissen een meer besloten en geborgen karakter. Ondanks de beeklopen en de sloten is het gebied vrij nat en drassig.

Vanuit het besloten coulisselandschap is vrij weinig zicht op de ontwikkelingen in de directe omgeving, de stedelijke omgeving wordt hier niet direct beleefd. Belangrijke oriëntatiepunten in het gebied zijn het Stadskantoor en de hoge flatgebouwen aan de Van Alphenstraat.

2.1.2 Nieuwe situatie

Het plangebied vormt de zuidelijke afronding van het plan Medaillon. In eerste instantie waren in het gebied grote kavels gedacht van boven de 1000 m², een aantal zelfs van 1300-3000 m². De woningen zijn vrijstaand en qua uitstraling voegen ze zich naar de landelijke omgeving. Voor dit gebied wordt een benadering van particulier opdrachtgeverschap toegepast passend binnen het thema 'landerijen'.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Medaillon op 11 november 2008 is echter gebleken dat door de economische crisis en door maatschappelijke trends (zoals de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen) er behoefte is aan wat kleinere kavels of andere woonvormen (gemeenschappelijk wonen onder een dak) waarbij de grond bijv. collectief wordt uitgegeven. De verruiming van de bouwmogelijkheden met 6 woningen moet recht doen aan de bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.



Figuur 2.1 Onderverdeling plangebied

Voor gebied A is de toevoeging het meest concreet. In gebied A wordt slechts 1 woning toegevoegd, aangezien 1 grote kavel daar al is gesplitst zodat de toevoeging van een extra woning noodzakelijk is om de bebouwing langs de Klaas Beerninkstraat een goede afronding te geven ter hoogte van de Oosterbosweg. In gebied B is sprake van een mogelijke toevoeging van maximaal 2 woningen. Deze toevoeging kan worden gerealiseerd door de kavelbreedte te verkleinen tot ca. 16 -18 meter. Dit zijn aanvaardbare kavelbreedtes om alsnog een groene en transparante stedenbouwkundige structuur te creëren in deze woonbuurt. Hengelo kent verschillende buurten/straten waar vrijstaande woningen met vergelijkbare kavelgroottes/kavelbreedtes zijn gerealiseerd, bijvoorbeeld de Ardennenstraat, Kalmarstraat en Stavangerstraat. Deze buurten worden gewaardeerd vanwege hun ruime groene opzet. Gezien de omvang van de kavels is ook hier een vergelijkbaar resultaat te verwachten. In de noordelijke helft van deelgebied C wordt ook de bebouwingsmogelijkheden verruimd met 3 woningen, waarvoor dezelfde motivatie geldt als voor deelgebied B. In het zuidelijk deel van deelgebied C wordt de sfeer gekenmerkt door geclusterde boerderijen rondom een erf omringd door een groene sfeer van fruitbomen. De gemeente wil eventueel in dit gebied de bebouwingsmogelijkheden verder verruimen om nieuwe eigentijdse woonconcepten mogelijk te maken die goed aansluiten bij deze ruimtelijke structuur en voortborduren op het historische karakter van het gebied. Daarbij valt te denken aan één of meerdere woningen of woongebouwen met een collectieve binnen- en/ of buitenruimte. Door deze collectieve ruimte is er aanleiding tot ontmoeting tussen bewoners. De gemeente ziet dit als een vorm van naoberschap waardoor mensen in staat zijn om bijvoorbeeld langer zelfstandig te wonen of in de mogelijkheid worden gesteld om met gelijkgestemden samen te leven.

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van particulier opdrachtgeverschap zowel op vrij liggende kavels als op een gezamenlijke kavel waar in collectief verband gewoond kan worden. Deze ontwikkeling sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte die regionaal en lokaal wordt voorzien de komende jaren.

De ontwikkeling in Medaillon voorziet in een regionale woningbehoefte. In het meest recente Twents

woningmarktonderzoek ("Wonen in Twente", Twents woningmarktonderzoek rapportage 2010 uitgevoerd door Rigo in opdracht van Regio Twente en Veeniging Woon) is aangegeven dat, hoewel de groei van de Twentse bevolking afneemt en in sommige dorpen reeds krimp plaatsvindt, in de steden de bevolkingsomvang nog (licht) toeneemt met 0-5%. Ook in de meest recente Primos prognose (2013) wordt een lichte toename van de bevolkingsomvang per 2030 voorspeld voor Hengelo. Voor het wonen geldt dat de behoefte tot uitdrukking komt in de huishoudensontwikkeling. Voor de huishoudensontwikkeling wordt voor de komende decennia nog een toename verwacht (Rigo, 2010) van 10-15% voor Hengelo. Er blijft daarmee een uitbreidingsbehoefte voor de woningvoorraad, die weliswaar met de jaren afneemt. Het plan Medaillon dat reeds in uitvoering is, draagt met het resterende woningbouwprogramma in belangrijke mate bij aan de gewenste uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad.

De woningmarkt van Hengelo is vooral lokaal bepaald (ca. 80% van alle verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen) en heeft daarnaast veel verhuisbewegingen met Borne en Enschede (Rigo 2010). Met de voorziene stedelijke ontwikkeling in Medaillon wil de gemeente aansluiten bij de uitkomsten van het regionaal woonwensenonderzoek (Rigo 2010) en de aangegeven wensen van belangenstellenden voor een kavel voor zelfbouw. Het plan voorziet in de realisatie van grondgebonden koopwoningen in de nabijheid van voorzieningen met particuliere zeggenschap over de ontwikkeling en realisatie. Met name in dit segment blijkt uit hetzelfde onderzoek dat er de komende jaren nog een uitbreidingsopgave is.

De aanpassingen in het plan zijn gericht op de kleinere kavelafmetingen (kleinere kavels) en de mogelijkheid om collectief te bouwen en wonen zodat er een betere aansluiting met de actuele en voorziene vraag ontstaat. Hierdoor kunnen er weliswaar meer woningen gebouwd worden ten opzichte van het oude plan. De mogelijkheid om in Medaillon in collectief verband een woonvorm te ontwikkelen en bouwen met mogelijkheid van gezamenlijke voorzieningen speelt in op de effecten van de vergrijzing en extramuralisering waardoor mensen langer zelfstandig zullen blijven wonen.

2.2 Verkeer en infrastructuur

2.2.1 Inrichting

Met uitzondering van de busbaan is heel Medaillon ingericht als een verblijfsgebied met erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Voor de erftoegangswegen in het zuidelijk deel van Medaillon betekent dit dat weggebruikers hier de beschikbare ruimte moeten delen. Er zijn geen aanliggende voetpaden. Het verkeersaanbod is daarentegen beperkt. Van doorgaand verkeer is geen sprake.

2.2.2 Ontsluiting

Centraal ligt de Willem de Kooningstraat. Via deze straat en de Johannes Vermeerstraat, de verbinding tussen de Europalaan en de Hengelose Es parallel aan de busbaan, wordt het gebied ontsloten.

2.2.3 Parkeren

Parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. De eerste parkeerdruk dient te worden opgevangen op eigen terrein, waar 2 parkeerplekken gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden. De benodigde parkeercapaciteit is afhankelijk van het aantal woningen, het type en gebruik van de woningen. Voor de berekening van de parkeercapaciteit wordt gebruik gemaakt van "Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012".

2.2.4 Langzaam verkeer

Via het Henk ter Horstpad is er voor voetgangers een verbinding met de Achterhoekseweg en Suze Robinsonstraat / Coba Ritsemastraat. Aan de westzijde van het plan ligt een belangrijke stadsfietsroute. Deze loopt parallel aan de Europalaan over de Achterhoekseweg. De afzonderlijke percelen van Medaillon krijgen geen ontsluiting op deze weg. Aan de noordzijde ligt de Oosterbosweg. Deze weg is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De nadruk ligt op het langzaam verkeer.

2.2.5 Openbaar vervoer

Centraal door Medaillon ligt een vrije busbaan onderdeel van de doorstroomas Vossenbelt. Daar waar de Willem de Kooningstraat de busbaan kruist, is een HOV-halte aangelegd. Het plangebied ligt binnen het verzorgingsgebied van deze halte.

2.3 Water

In het plangebied is geen stromend oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is gelegen in het intrekgebied Hasselo. Voor dit gebied gelden vanuit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel voorschriften. In paragraaf 4.1 staat hoe er binnen het plangebied wordt omgegaan met de waterhuishouding.

2.4 Groen

In het plangebied bevindt zich weinig waardevol groen. De wilgenlaan aan de westzijde en het stukje houtwal aan de noord-oostzijde zijn het behouden waard. Deze beplanting dient zorgvuldig te worden ingepast. De fruitbomen in het gebied zijn sfeervol, maar hebben een matige toekomstwaarde. Belangrijk is het behoud en de bescherming van enkele waardevolle bomen op particuliere erven. Daarnaast is nog verdere verdichting en 'verstedelijking' van dit gebied niet wenselijk.

2.5 Speelplekken

Het plangebied bestaat uit een drietal woonbestemmingen. In het plangebied zijn geen speelplekken aanwezig.

2.6 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn diverse kabels en leidingen gelegen. Het betreffen elektra-, gas-, telefoon- en waterleidingen. Het uitgangspunt is ook deze kabels en leidingen te handhaven. Waar nodig zullen deze ten behoeve van realisatie van het plan verlengd moeten worden.

Het hemelwater zal over het oppervlak worden afgevoerd. Dit houdt in dat er molgoten in de te verlengen ontsluitingsweg zullen worden aangebracht om het water af te voeren naar de infiltratievoorzieningen. De lengte waarover het water, door een molgoot, wordt getransporteerd is bij voorkeur niet meer dan 150 m. De toepassing van lijnafwatering (roostergoten) moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Lijnafwatering is een zwak punt in de wegconstructie en vergt meer onderhoud dan molgoten. Voor het bepalen van de aanleghoogte van de te verlengen ontsluitingsweg zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande bebouwing en bomen. Om wateroverlast voor de bestaande bebouwing tegen te gaan moet worden voorkomen dat het nieuwe plan hoger komt te liggen dan de bestaande bebouwing.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd is met deze rijks-structuurvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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. Op 1 juli 2009 is dit plan vastgesteld door Provinciale Staten. Op 3 juli 2013 heeft Provinciale Staten ingestemd met de actualisatie Omgevingsvisie.

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

3.2.1.1 Sturingsfilosofie

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



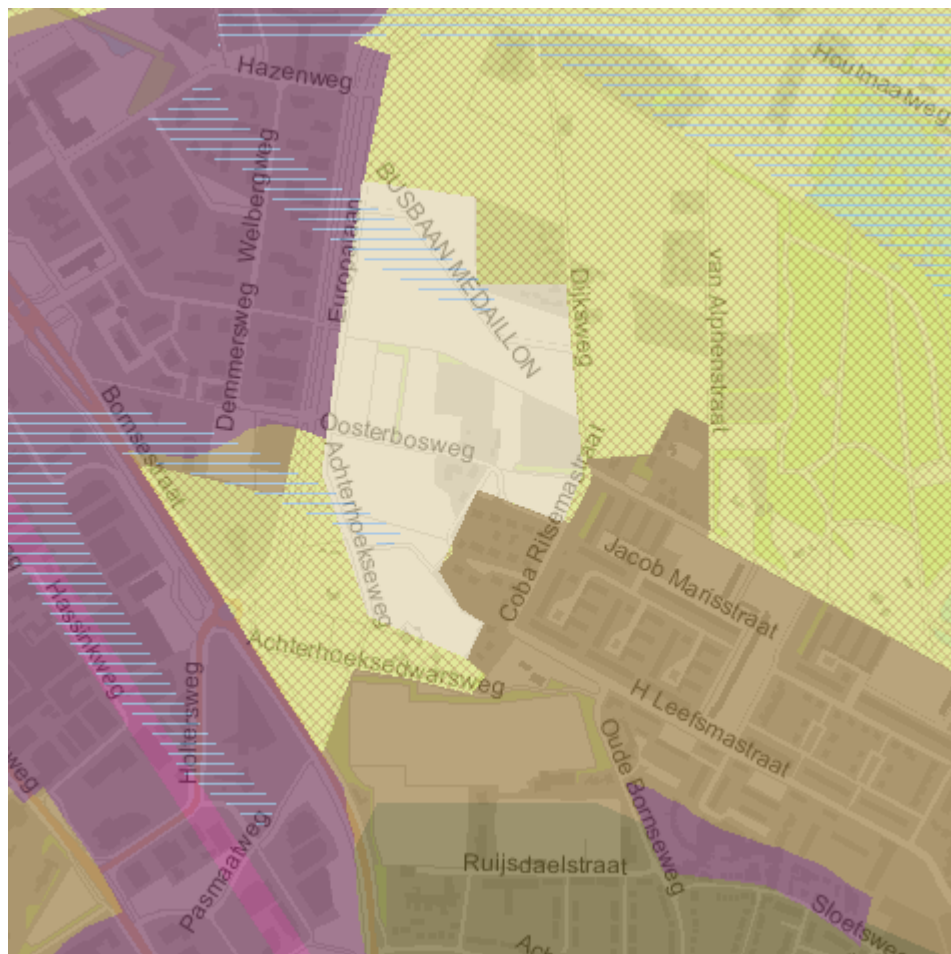
Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

3.2.1.2 Omgevingsvisie met betrekking tot Medaillon, deelgebied 11

In de Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in Medaillon, deelgebied 11 belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen.

Het plangebied draagt als gebiedskenmerk "geplande woonwijken".

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor het plangebied Medaillon, deelgebied 11 is een geplande woonwijk, welke deels gerealiseerd is. Het gaat binnen dit ontwikkelingsperspectief om geplande nieuwe woonmilieus, waarvan de behoefte onderbouwd dient te worden middels een woonvisie en de SER-ladder.



Figuur 3.2: uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Daarnaast is het plangebied gelegen in het intrekgebied van de waterwinning Hasselo. Deze winning is aangemerkt als zijnde een intrekgebied met stedelijke functies. In de Waterbijlage behorende bij de Omgevingsvisie staat nader omschreven wat het beleid is voor het plangebied. In het geval van zogeheten niet-risicovolle functies (waaronder begrepen projecten van minder dan 100 woningen) dient de ontwikkeling te voldoen aan het stand-still principe. Dit houdt in dat nieuwe functies niet mogen leiden tot vergroting van de risico's op verontreiniging van het grondwater (en verslechtering van de grondwaterkwaliteit).

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: 'Omgevingsverordening') 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 Omgevingsverordening heeft de status van:

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

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

- alleen bouwen voor de lokale behoefte;

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

Er zijn onderbouwd bepaalde uitzonderingen mogelijk op het bovenstaande.

Als ontwikkelingsperspectief geldt hier "geplande woonwijk". Onderhavig plan wijkt niet af van het genoemde ontwikkelingsperspectief. Aan de andere principes wordt ook voldaan.

Uit de "Functiekaart water" wordt duidelijk dat het plangebied in een intrekgebied (Hasselo) ligt. De bescherming van het grondwatergebied is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bepaalt in artikel 2.13.3 dat voor locaties in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden bestemmingsplannen dienen te voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

In afwijking hiervan kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

In dit bestemmingsplan is de aanduiding "milieuzone - intrekgebied" opgenomen, waarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening. Aangezien het om een beperkte toevoeging van woningbouw gaat (in totaal 6 woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan) is er geen sprake van 'nieuwe niet-risicovolle functies'.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de watersituatie en de wijze waarop daarmee in dit plan wordt omgegaan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd is met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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;

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén ervan is stadsranden, waar deelgebied Medaillon deel van uit maakt. Dit vanwege de nabije ligging van 't Weusthag. Hierdoor moet het deelgebied een ruimtelijke, ecologische en recreatieve overgang vormen tussen stad en landschap, waarbij een goede verhouding tussen groen, water en verstedelijking het uitgangspunt is.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met deze structuurvisie.

3.3.2 GroenPlan Hengelo 2013 (GGP)

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

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

groene partners. De kaart met de hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan. De kaart is niet statisch, omdat groen een levende component is in de stad, die groeit en verandert in de tijd.

Het plangebied is aangemerkt als zijnde een projectgebied. Dit houdt in dat op het moment van de totstandkoming van de kaart, nog niet concreet was op welke wijze het groen (en dus ook de hoofdgroenstructuur) tot stand zou komen in het gebied.

Aangezien het bestemmingsplangebied slechts de woonbestemmingen omvat en niet de groenbestemming uit het geldende bestemmingsplan, biedt voorliggend plan voldoende ruimte om een nadere invulling te geven aan de hoofdgroenstructuur.

3.3.3 verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) (2013-2017)

Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad het vGRP 2013-2017 vastgesteld. Hierin wordt de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater vastgelegd en is veel aandacht geschonken aan duurzaamheidsmaatregelen, zoals beekherstel, afkoppelen van hemelwater van de riolering en klimaatadaptatie (het voorkomen van wateroverlast door hevige regenval). Bij dit laatste aspect moet worden gedacht aan tijdelijke waterberging in de openbare ruimte bv in groenstroken.

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

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

Per project moet in overleg met de afdeling wegen, groen en water van de gemeente en met het

waterschap Regge en Dinkel worden gezocht naar maatwerk.

3.3.4 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 afgegrond 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 introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Wamz 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 Wamz 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 Wamz 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 Wamz 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 relicten 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.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Hengelo 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.

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, 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 4.3.1.

3.3.5 Woonvisie 2012-2022

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

- Uitbreidingsbehoefte van minimaal 2.250 woningen in de komende 10 jaar. 70% van deze

woningen moet in de stad komen op zogenoemde inbreidingslocaties of herstructureringslocaties. De overige 30% wordt gerealiseerd op uitbreidingsgebieden aan de rand van de stad waarvan de locatie Bornsche Maten ook gedeeltelijk voorziet in de Hengelose behoefte.

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

De gemeente heeft deze negen uitgangspunten uitgewerkt in 5 speerpunten en een globaal uitvoeringsprogramma. De speerpunten:

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

Een belangrijk vervolgtraject van de woonvisie is het maken van prestatieafspraken met Welbions, zorginstellingen en evt. marktpartijen o.a. over de uitvoering van de woonvisie waaronder het te realiseren woningbouwprogramma. Vooruitlopend hierop wil het college begin 2013 het woningbouwprogramma 2012-2016 en de prioriteitenlijst woningbouwlocaties 2013 opnieuw vaststellen.

Medaillon staat op de prioriteitenlijst woningbouw.

3.3.6 Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)

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

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

In het bestemmingsplan "Medaillon" is verzorgd wonen toegestaan binnen de woonbestemming. In het

nu voorliggende bestemmingsplan is dit overgenomen.

3.3.7 Nota Autoparkeren (2008-2012)

In december 2008 is deze nota na jaren van voorbereiding door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Hengelo probeert door middel van deze Nota een evenwicht te bereiken tussen enerzijds de parkeervraag en anderzijds de optimale combinatie van bereikbaarheid en leefbaarheid.

De visie op het parkeerbeleid in het centrum én in de schil rond het centrum is te formuleren door middel van een viertal pijlers:

- Pijler 1 Duurzaam evenwicht tussen vraag en aanbod;
- Pijler 2 Doelgroepenbeleid;
- Pijler 3 Optimale benutting van (parkeer)ruimte en infra;
- Pijler 4 Optimale inzet van mensen en middelen.

Doelen

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

- Realisatie van een zodanig helder parkeersysteem dat bewoners, bezoekers (van bewoners en ondernemers) en werknemers op de gewenste plaatsen parkeren en daarbij streven naar geconcentreerde grote parkeerlocaties en dubbel ruimtegebruik waar mogelijk (de juiste plaats voor de juiste prijs voor alle doelgroepen);
- Oplossing(en) bieden voor huidige en toekomstige parkeer- en bereikbaarheidsproblemen;
- Vooral voor de categorie bewoners streven naar een betaalbare en eerlijke verdeling van schaarse beschikbare parkeerruimte;
- Betere geleiding en verminderde groei van de automobiliteit respectievelijk autogebruik.

3.3.7.1 Nota Evaluatie parkeerbeleid (van de Nota Autoparkeren 2008-2012)

In het coalitieakkoord van april 2010 is door het college het in 2008 vastgestelde parkeerbeleid inclusief bijbehorende uitvoeringsprogramma kritisch tegen het licht te houden. Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota Evaluatie parkeerbeleid.

Eén van de belangrijkste veranderingen is dat de bewoners van de niet gereguleerde schilwijken nu de kans krijgen om de reguleringsvorm blauwe zone (parkeerschijfzone) in te mogen voeren. Het initiatief ligt nu wel volledig bij de bewoners.

Een aantoonbare meerderheid (minimaal 50%) van een logische begrensde (woon)straat, gebied of buurt moet voorstander zijn van het instellen van de blauwe zone om voldoende draagvlak te waarborgen (respons minimaal 30%). De bewoners van de straten uit de schilwijken met definitief betaald parkeren ten tijde van het uitvoeringsprogramma uit de Nota Autoparkeren mogen kiezen; betaald parkeren handhaven, ook blauwe zone of alles weer opheffen.

Parkeernormering

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 kennisinstituut CROW. De publicatie van dit kennisinstituut heet 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' (uitgave nummer 182). De parkeerkencijfers uit deze publicatie zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang (Hengelo is sterk stedelijk) en stedelijke zone, zijn nog steeds actueel en worden door vele overheden en adviesbureaus in heel Nederland toegepast.

Binnen de beschikbare bandbreedte van deze parkeerkencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor een aantal functies is, na de benodigde uitgebreide parkeeronderzoeken, binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde van de CROW parkeerkencijfers tot Hengelose norm verheven. De huidige parkeernormering maakte geen onderdeel van de op 14 december 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Evaluatie Parkeerbeleid. Dat wil zeggen dat de parkeernormering ook niet ter discussie staat. De Hengelose parkeernormen blijven derhalve gehandhaafd.

In paragraaf 2.2 is uitgebreid ingegaan op hoe in het plan wordt omgegaan met verkeer en het parkeren. De uitkomst van deze berekening laat een positief saldo zien.

3.3.8 Beleid kamerbewoning

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

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

In het bestemmingsplan "Medaillon" is kamerbewoning toegestaan binnen de woonbestemming. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit overgenomen.

3.3.9 Welstandsnota

Op 8 oktober 2013 is de nieuwe 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 zij 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 het onder andere het plangebied Medaillon, deelgebieden 10 en 11 is op 11 november 2008 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Nieuwbouw moet aan de gestelde voorwaarden in dit beeldkwaliteitsplan voldoen. Als de bebouwing is voltooid, vervalt het beeldkwaliteitplan en gelden de criteria zoals ze zijn opgenomen voor de typologie 'Parkbuurten'.

3.3.10 Kadernota Spelen (2007)

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

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

3.3.10.1 Informele speelruimte

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

1. **Parken**
Parken zijn grote recreatieve plekken in het openbaar groen. Hadden parken, plantsoenen en perken vroeger voornamelijk een ruimtelijke (visueel-esthetische) functie, tegenwoordig is de gebruiksfunctie voornamelijk als belevingsvorm. Parken zijn ontmoetingsplekken (o.a. groenvoorzieningen waar ruimte is om gebruiksfuncties te realiseren, bv. hondenrenveld). Het Broekpark is als Jungle Park een dergelijk park.
2. **Plantsoenen**
Naast visueel-esthetisch, functioneren zij ook in geleiding, geleiding en afscherming. In de nota Groenuitgifte wordt deze functie rondom speelvoorzieningen beschermd. Door de tijdsgeest worden aan plantsoenen meer natuurlijke en recreatieve functies toegekend zoals; biotoop, habitat of leef-/vertoefplek. Hieraan zijn taken gekoppeld als leefbaarheid, slaap-/rustplek en /

- of eet-/foerageerplek. Dit gebruik is voor plantsoenen een minder wenselijke ontwikkeling.
3. Water
Gronden bestemd tot 'Water' zijn vaak gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur uit het Gemeentelijk Groen Plan. Water heeft een grote speelwaarde, maar kent ook een speelrisico. Het is ideaal als informele speelruimte, maar vraagt als formele speelruimte een erg goede inrichting.
 4. Pleintjes
Naast gronden met de bestemming 'Groen' zijn gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijf' onontbeerlijk om de intensiteit van het speelgebruik op te vangen, zoals straatvoetbal. Tevens geeft het een andere speelfunctie. Woonstraten (30-km zone), hoven, voetpaden en pleintjes zijn zeer geschikt als informele speelruimte (hinkelen / touwtjespringen). Ook zijn deze gronden geschikt te maken voor formele speelruimte.
 5. Schoolpleinen
Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn als wijkwelzijnsvoorziening bij uitstek geschikt als formele speelruimte. Soms zijn ze openbaar toegankelijk, soms semi-openbaar en soms ook niet openbaar. Zij vormen een sociale ontmoetingsplek in de wijk waar vele activiteiten worden georganiseerd. In het plangebied ligt overigens geen school die openbaar toegankelijk is.

3.3.10.2 *Formele speelruimte*

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

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

3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2009)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

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

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

Dit bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in de nota Geluid.

3.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied opgestelde beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

4.1.1 Algemeen

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

De gemeente heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Voor voorliggende ontwikkeling zal worden aangesloten bij de waterhuishouding van de ontwikkeling van de gehele woonwijk Medaillon. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

De watertoets is als bijlage bijgevoegd in de vorm van een standaardwaterparagraaf (bijlage 1) en een samenvatting (bijlage 2).

4.1.2 Duurzaam watersysteem

Voor de gehele woonwijk Medaillon wordt een duurzaam watersysteem gerealiseerd. Gezocht is naar een robuust systeem dat goed scoort in termen van duurzaamheid en beheerbaarheid en dat weinig milieubelasting teweegbrengt.

4.1.3 Afvalwater

Het afvalwater (zowel het zwarte als het grijze) zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Regge en Dinkel aan de Wegtersweg. Hiertoe wordt het rioolsysteem aangesloten op een bestaand rioolgemaal aan de Europalaan.

4.1.4 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater worden geen riolen aangelegd. Het hemelwater zal worden afgevoerd (en deels geïnfiltreerd) via de trits perceelgoot-straatgoot-wadi-beek. Van groot belang is dat deze afvoer oppervlakkig (en dus zichtbaar) plaatsvindt, waardoor het vrijwel uitgesloten is dat afvalwater wordt afgevoerd via het systeem voor hemelwaterafvoer. Verder is van belang dat er in het systeem bij de wadi een bodempassage plaatsvindt, waardoor een aanzienlijke zuivering van afstromend water optreedt. De verwachting is dat de waterkwaliteit goed zal zijn door deze opzet.

4.1.5 Goten

Vanaf de verhardingen wordt het hemelwater afgevoerd middels goten naar de wadi. Hierbij is van belang dat het hemelwater zichtbaar wordt aangeleverd aan de openbare weg.

4.1.6 Wadi's

Een wadi is een met gras beklede greppel waarin hemelwater oppervlakkig wordt geloosd. Vanuit de wadi zal het water kunnen infiltreren naar de ondergrond. Hiertoe wordt onder de wadi een sleuf met drainagezand aangebracht, ingepakt in worteldoek. Een drainagebuis in de sleuf met drainzand zorgt enerzijds voor verdeling van het water in tijden van infiltratie en zorgt anderzijds voor drainage in tijden met hoog grondwater.

Een integraal waterhuishoudkundig systeem met wadi's verzorgt 5 functies:

- a. Zuivering van afstromend hemelwater door de gras- en bodempassage;
- b. Infiltratie in tijden met lage grondwaterstanden;
- c. Drainage in lagere plandelen in tijden met hoge grondwaterstanden;
- d. Retentie om piekafvoeren op de beken te vermijden;
- e. Afvoer omdat per saldo er een wateroverschot is.

Direct ten noorden van het plangebied is, tijdens de aanleg van een deel van Medaillon, een wadi

aangelegd. Deze wadi heeft een robuuste uitvoering en is goed te beheren en te onderhouden. Met de beheer-afdelingen zijn goede afspraken gemaakt over het onderhoud van de wadi's. Hiertoe is een onderhoudsschema opgesteld. De waterberging van de wadi voor het plangebied is 40 mm.

Ten aanzien van het bovengenoemde aandachtspunt a. omtrent de zuiverende werking van wadi's wordt verwezen naar de RIONED-publicatie "Wadi's: aanbevelingen voor ontwerp, aanleg en beheer" van februari 2006. Deze publicatie maakt de resultaten bekend van een zes jaar durend onderzoek naar wadi's in de wijk Ruwenbos in Enschede. Er is onder meer onderzoek gedaan naar de zuiverende werking van wadi's. Gebleken is onder andere dat microverontreinigingen (PAK's en zware metalen) zich ophopen in de toplaag van de wadi. Ze binden zich sterk aan zwevende deeltjes in het afstromende regenwater. Deze deeltjes worden door infiltratie en adsorptie in de wadibodem afgevangen.

4.1.7 Ligging in het intrekgebied van drinkwaterwinning Hasselo

Het plangebied ligt in het intrekgebied van het waterwinpunt Hasselo. De bescherming van het intrekgebied is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bepaalt in artikel 2.13.3 dat voor locaties in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden bestemmingsplannen dienen te voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. In dit bestemmingsplan is de aanduiding "milieuzone - intrekgebied" opgenomen, waarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

Zoals aangegeven worden in intrekgebieden functies toegestaan die harmoniëren met de drinkwatervoorziening. De bouw van 6 woningen is echter geen functie die harmonieert met de drinkwatervoorziening. Het is echter ook geen grootschalige risicovolle functie, want het gaat om de bouw van minder dan 100 woningen. Derhalve is het een niet-risicovolle functie. Op basis van artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Op basis van artikel 2.13.9 van de Omgevingsverordening dient het voldoen aan het stand-stillprincipe in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoord te worden op basis van toepassing van de Methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

In bijlage 3 van de Methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming wordt gesteld dat woningbouw in een intrekgebied valt onder de categorie "3E 'ja, met algemene voorwaarden'". Bij deze categorie gaat het ook om niet-risicovolle functies waarvoor de 'algemene bepalingen' van de provincie Overijssel gelden. Deze bepalingen zijn vanuit het voorzorgsprincipe opgesteld, met de bedoeling om eventuele risico's die zich kunnen voordoen te beperken. Daarbij wordt een beroep gedaan op het verantwoordelijkheidsbeginsel van de initiatiefnemer: de initiatiefnemer hoeft geen zware beoordeling te doorlopen, waarbij er van uit wordt gegaan dat hij/zij rekenschap neemt van het feit dat de activiteit plaats vindt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Voor wat betreft woningbouw in het intrekgebied zijn daarbij 2 aspecten van groot belang;

1. duurzaam watersysteem;
2. duurzaam materiaalgebruik.

Ad 1.

Het watersysteem is in de voorgaande paragrafen al toegelicht

Ad 2.

Voor het plangebied zal als specifieke eis, de eis van toepassing niet-uitloogbare materialen worden (maximale m-klasse van 4). E.e.a. wordt vastgelegd in de overeenkomst met de particulieren die de kavels kopen. Gezocht moet worden naar alternatieven voor milieubelastende bouwmaterialen en zware metalen.

Milieubelastende materialen in de bouw - zware metalen

Milieubelastende materialen zoals koper, lood en zink zijn zware metalen die nog veel in de bouw worden toegepast. De toepassing als bouw materiaal zorgt voor een continue diffuse bron van deze metalen naar het grondwater en oppervlaktewater. Hoewel de exacte omvang van het aandeel van bouwmetalen in de totale metalenemissie ter discussie staat, is duidelijk dat de normen voor metalen in stedelijk water en in waterbodems gemiddeld genomen vaker worden overschreden dan in het landelijk gebied. Vanuit het oogpunt van emissiepreventie is de gemeente Hengelo van mening dat toepassing van milieubelastende materialen binnen onder meer het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied voorkomen moet worden.

Er is een aantal mogelijkheden voor het voorkomen van verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door atmosferisch blootgesteld zware metalen. Om emissies van atmosferisch blootgesteld zware metalen tegen te gaan zijn de volgende maatregelen mogelijk:

1. Aangepast ontwerp.
2. Alternatief materiaal bij nieuwbouw (en verbouw/renovatie).

3. Coaten van (bestaand) atmosferisch blootgesteld metaal.
4. Gecontroleerde infiltratie

Bij de eerste twee maatregelen wordt de emissie geheel voorkomen. Deze maatregelen werken niet kostenverhogend, mits in een vroeg stadium van het bouwproces hiervoor aandacht is.

ad 2) Alternatief materiaal bij nieuwbouw

Een overzicht van mogelijke alternatieven staat in onderstaande tabel. Uit deze tabel blijkt dat er voldoende alternatieven zijn voor de toepassingen van atmosferisch blootgestelde zware metalen.

Toepassing	Alternatief
Hemelwaterafvoer	- Polyester. Staal/hout met EPDM-folie (goot) - gecoat staal. Gecoat zink - PPC - PP - PVC met hergebruikgarantie - PE - PA - dakconstructie waarvoor geen dakgoot nodig is: verlengde oversteek - Opvangen op dak en hergebruiken.vegetatiedak
Dakbedekking	- Pannen (beton, keramisch) - Vezelcement golfplaten - leien (steen, hout, bitumen) - EPDM - APP en/of SBS gemodificeerd bitumen - PVC.PIB folie - Polyolefinen - Aluminium (blank of met poedercoating) - Bitumen - Riet
Verzinkt stalen trappen en hekken	- Hout - beton - verzinkt staal met poedercoating - gecoat aluminium
Gevelbekleding	- Hout - Multiplex - Vezelcementplaat - Aluminium - Kunstharsgebonden plaat - Metselwerk - Cementpleister - Kunststof - (Verzinkt) staal beschermd door poedercoating
Verzinkt stalen straatmeubilair (fietsenrekken, verkeerspalen en straatverlichting), geleiderails, hekken en trappen	- Kunststof - (duurzaam geproduceerd) (Europees) hardhout - Gecoat niet-verzinkt staal (poedercoating)(Niet voor fietsenrekken) - Verven of emaileren van verzinkt staal - Minder of anders uitgevoerd straatmeubilair

ad 3) Coaten van (bestaand) atmosferisch blootgesteld metaal (toelichting voor zink)

Om uitloging van zink uit bouwmaterialen te voorkomen hebben zinkfabrikanten twee coatings ontwikkeld: één coating voor nieuwe zinkoppervlakken (ENKEcoat) en één voor bestaande (ENKE-Renocoat). De coatings zijn gebaseerd op acrylhars en zijn weersbestendig alsmede tegen zuren, zoals in bitumen en riet). Het voordeel van het gebruik van deze coatings is dat uitloging tot een minimum beperkt wordt (genoemd wordt een teruggang met 98%). De coating heeft geen nadelige invloed op de levensduur van zink en het heeft geen negatief effect op de recycling ervan. Toch is er sprake van enige milieudruk. Door slijtage vermindert de beschermende werking tegen uitloging. Naar schatting moet het om de 15 jaar worden overgeschilderd met ENKE-Renocoat. Dit legt dus een last op de beheersfase van het materiaal.

ad 4) Gecontroleerde infiltratie

Om verspreiding van verontreiniging te voorkomen is gecontroleerde infiltratie, bijvoorbeeld via wadi, of IT-systeem (infiltratie transport) een optie. Door een vulmateriaal met hoge bindingeigenschappen te kiezen kan een redelijk tot goed zuiveringsrendement worden gehaald. Een beheersplan met daarin aandacht voor monitoring van het metalengehalte is bij deze maatregel essentieel. Via beheersmaatregelen (vervangen vulmateriaal, afvoeren verontreinigd vulmateriaal) moet voorkomen worden dat zink doorslaat. Na de voorziening kan het water in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Deze maatregel kan bij bestaande bouw en nieuwbouw worden genomen. Vanzelfsprekend hebben maatregelen aan de bron de voorkeur.

4.2 Flora, fauna en Bomenstructuur

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De Habitatrictlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en Faunawet. Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Van het verbod ('nee') kan alleen onder bepaalde voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor dieren. Naast de zorgplicht bevat de wet ook een aantal verbodsbepalingen die zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten.

In 2005 heeft in het kader van de Flora- en faunawet een uitgebreid natuuronderzoek plaats gevonden voor het gehele gebied Medaillon. Daarbij zijn geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen. Wel is in het plangebied een aantal locaties van de Gulden boterbloem aangetroffen (rode lijst soort). Deze locaties maken deel uit van een beekdalgrasland nabij de Achterhoekse weg. Het beheer van deze deelgebieden moet worden afgestemd op behoud en versterking van de actuele floristische waarden. Het buiten het plangebied zijn enkele fouragerende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Deze soort komt veel voor in en rond het aangrenzende Weusthagpark. Een kolonie of vliegrouwe is niet bekend. Ook andere vleermuissoorten zijn niet aangetroffen. Tijdens het onderzoek zijn geen grondgebonden zoogdieren, reptielen en amfibieën aangetroffen in het plangebied. Het is onwaarschijnlijk dat deze soorten deel uitmaken van het plangebied. Van de broedvogels is bij het onderzoek alleen de huismus aangetroffen in de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied. De huismus betreft een strikt beschermde soort die voorkomt in dergelijk kleinschalig agrarisch gebied. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd.

Andere soorten broedvogels zijn in het plangebied niet aangetroffen. Maar voor de zekerheid is het verstandig om werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden om verstoring van eventueel aanwezige broedende vogels te voorkomen. In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat beschermde broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar.

Bomenstructuur

Voor de bomen in het plangebied geldt de bescherming die geregeld is in de gemeentelijke Bomenverordening. Bestaande waardevolle boom- en groenstructuren worden ingepast en zijn leidend geweest in het ontwerp. De wilgenlaan aan de westzijde (Achterhoekse Molenweg) en het stukje houtwal aan de noord-oostzijde van het plangebied zijn waardevol. De fruitbomen in het gebied zijn sfeervol, en van waarde voor insecten, maar hebben een matige toekomstwaarde. Belangrijk is het behoud en de bescherming van enkele waardevolle bomen op particuliere erven. Vanuit ruimtelijk en ecologisch oogpunt wordt geadviseerd de groenstructuur langs de Willem de Koningstraat (noord - zuid) te versterken. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden moet rekening gehouden moeten worden met beschermingseisen uit de bomenverordening (b.v. boombeschermingszones instellen, plaats van bouwhekken aangeven).

Zorgplicht

In de Flora- en Faunawet is tevens de zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten (dus niet alleen de beschermde soorten). In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een soort fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen. Bij ruimtelijke ingrepen in het plangebied moet hier te allen tijde aan worden voldaan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

De in 2007 aangepaste Monumentenwet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op de "Archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen" van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 4.1. Het beleid van de gemeente Hengelo ten aanzien van archeologie is in augustus 2010 vastgesteld.



Figuur 4.1: uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

Volgens de kaart is in een groot deel van het gebied een middelhoge verwachting. Naar aanleiding van een bureau onderzoek (rapport 692 van ArcheoProjecten, d.d. juni 2006) is een IVO (inventariserend veld Onderzoek) uitgevoerd (rapport 863 van ArcheoProjecten, januari 2007). Er is volgens dit onderzoek geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Vondsten worden echter niet uitgesloten. Bij de grondwerkzaamheden dient men hier op bedacht te zijn. De resultaten van de onderzoeken zijn aan de provinciaal archeoloog overhandigd en vervolgens is provinciale goedkeuring verleend om de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren.

4.3.2 Cultuurhistorie

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 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.

Historische ontwikkeling van het plangebied

Periode 1802-1850: ontstaan en groei van een gemeente

In 1802 wordt officieel de gemeente Hengelo opgericht. In de periode tot 1850 bestaat Hengelo voornamelijk uit kleine agrarische nederzettingen verspreid over het landelijk gebied. Afwijkend hiervan zijn de verspreide woningen rondom het kruispunt van wegen richting Enschede en Oldenzaal. In 1830 telt Hengelo als dorp ca. 3000 zielen.

Binnen Medaillon zijn de eerste boerenerven al te vinden. Feitelijk is de huidige situatie niet veel anders dan de oorspronkelijke boerenerven.

Periode 1850-1886: Industriële ontwikkeling firma Stork

Belangrijke ontwikkelingen in deze periode zijn de aansluitingen op het spoorweginet (in 1865 Almelo-Hengelo-Salzbergen; in 1866 Zutphen-Hengelo-Enschede). De familie en later firma Stork vestigt zich in 1850 in Hengelo. De bedrijfsactiviteiten breiden zich mede dankzij de goede vervoersmogelijkheden verder uit en vormen uiteindelijk de basis voor de groei-impuls van de werkgelegenheid en uiteindelijk de gemeente Hengelo. De ontwikkeling van de woningbouw hield geen gelijke tred met de ontwikkeling van het groeiende aantal arbeiders uit met name de agrarische omstreken en Drenthe. Daarom werd bij de vestiging van een nieuwe machinefabriek van de gebroeders Stork en Co., een naamloze vennootschap gevormd, de "Hengelose Bouwvereniging". Deze stelde zich ten doel het gebrek aan goede burgerwoningen op te lossen door gronden aan te kopen en daarop arbeiderswoningen te bouwen. In de loop van de tijd worden door deze bouwvereniging ook in de directe omgeving van Medaillon (Hengelose Es, 't Wilbert) en elders in Hengelo woningen gebouwd en verhuurd. In 1881 wordt de Vereniging tot behartiging van de belangen van het personeel verbonden aan de machinefabriek van Gebroeders Stork en co opgericht en op 21 januari 1895 opent D.W. Stork het verenigingsgebouw van de machinefabriek. De ontwikkeling en groei van woonbuurten vinden met name ten noorden van het spoor plaats (het huidige centrum). Bedrijfsactiviteiten zijn met name ten zuiden van het spoor te vinden. In deze periode heeft Hengelo een net zo groot bebouwd oppervlak als Enschede en is al groter dan Oldenzaal.

Het gebied tussen de dorpskernen Hengelo en Borne heeft voornamelijk een agrarische en landelijke bestemming. Kenmerkend voor deze periode is de blokverkaveling in het gebied omzoomd door houtwallen. De Bornsestraat is een landweg met laanbeplanting. De boerenerven blijven voortbestaan, de kerk in het Wilbert wordt opgericht.

Periode 1905-1928: Aantrekking andere activiteiten, start tuindorpen

De activiteiten en ontwikkeling van het bedrijf Stork trekt ook andere bedrijfstakken aan. Zo wordt ten zuiden van het spoor de Gasfabriek opgericht met eigen smalspoor en station. Nabij het spoortalud wordt een rangeerterrein opgericht. Een goede vriend van de familie Stork was Jacob Cornelis van Marken, directeur van de Gist en Spiritusfabriek in Delft. Hij liet in 1884/1885 het Agnethapark bouwen, met woningen voor arbeiders, beampten en de familie Marken zelf. Geïnspireerd door het Agnethapark en enkele buitenlandse voorbeelden, zoals Port Sunlight (Liverpool) en Letchworth (Londen) wilde C.F. Stork eenzelfde woonvorm realiseren. Dit resulteerde in de start van Tuindorp 't Lansink. Deze woonvorm is tot op heden nog zeer geliefd en de basisgedachte is in later gebouwde wijken herhaald (De Nijverheid, Wilbert).

De verspreide blokkavels in het gebied Medaillon worden aangekocht door de familie Rientjes. De blokverkaveling in het gebied maakt plaats voor een meer landschappelijke invulling, gecombineerd met boomgaarden en productiebos. Het gebied krijgt het karakter van een buitenplaats. Nabij de buitenplaats vestigen zich houtboeren. Het eerste pompstation voor de watervoorziening wordt opgericht.

Periode 1928-1939: Interbellum en recessie

Delen van Twente worden getroffen door de recessie. Ten behoeve van de werkverschaffing en een nieuwe impuls voor de economie wordt het Twentekanaal gegraven en gerealiseerd in ca. 1930. Uit verschillende streken komen hiervoor werknemers naar onder andere Hengelo. Verschillende kleifabrieken worden opgericht voor de bouw van diverse woningen zoals bij de Wilderinkshoek en ter hoogte van het Weusthag. Vanaf de steenfabrieken lopen smalsporen richting de kleigaten. Onder andere ten behoeve van de steenfabriek wordt een pompstation opgericht in het Weusthag. Het Weusthag krijgt steeds meer betekenis voor het publiek. Ten behoeve van tbc patiënten wordt in het Weusthag een Sanatorium opgericht.

De boomgaarden binnen de buitenplaats maken plaats voor meer agrarische kavels en de accenten worden verder verlegd naar bosbouw. De eerste contouren van het nieuwe tuindorp 't Wilbert krijgen vorm. Nabij het Wilbert wordt een steenbakkerij opgericht. Vanaf deze steenbakkerij wordt een goederenspoor aangelegd richting de buitenplaats en de kleigaten aan de Castorweg (Castorbad en Weusthagbad). Het Wilbert is opgebouwd uit de stenen van deze steenbakkerij. Gewerkt wordt aan de doortrekking van het goederenspoor richting het Pompstation en de noordelijk gelegen kleigaten. De Houtmaat wordt opgericht nabij de vestiging van de Houtboeren als extra werkverschaffing voor werklozen. Aan de Dijksweg worden woningen opgericht.

Periode 1939-1945: Tweede wereldoorlog

Tijdens de WOII worden in de beginperiode nog allerhande werkzaamheden en bouwactiviteiten afgerond. Na verloop van tijd staan alle (bouw)activiteiten stil. Hengelo wordt tijdens de oorlog getroffen door 42 bombardementen. Naast het station worden het Concertgebouw, de Koninklijke Weefgoederen fabriek en het kantoor van Dijkers en Co. zwaar getroffen. Aan het eind van de oorlog is een flink gat geslagen in het centrumgebied van Hengelo. Wonderlijk genoeg is een groot deel van de industrie, al dan niet beschadigd, binnen Hengelo in stand gebleven.

Het Wilbert is grotendeels buiten schot gebleven van bombardementen. Gedeeltelijk is de wijk in deze periode verder afgebouwd.

Periode 1945-1965: Wederopbouwperiode

Direct na de oorlog vinden de eerste opruimactiviteiten en herstelwerkzaamheden plaats. Puinmateriaal wordt gedeeltelijk gebruik bij de herbouw van verwoeste stadsdelen. In de basisbehoefte wordt voorzien door het oprichten van noodwinkels in het centrum en noodwoningen. Een aantal hiervan wordt vandaag de dag nog steeds bewoond. In februari 1946 komt Twente door plotseling invallende dooi en overvloedige regenval grotendeels onder water te staan. Hengelo dat door zijn beken toch al kwetsbaar was voor wateroverlast krijgt hiervan ook ruimschoots zijn deel. Van het verleden uit kent Hengelo regelmatig perioden van zware wateroverlast. Dit komt met name door de laaggelegen ligging, de kleiige gronden en de verschillende waterlopen door het gebied.

Twente geldt in de jaren 50 als een van de streken binnen Nederland met de meeste nieuwe werkgelegenheid. Bedrijvigheid wordt uitgebreid ten zuiden van het kanaal en het bedrijventerrein Twentekanaal-Zuid wordt opgericht. Ten zuiden van het Sanatorium wordt de steenfabriek van Rientjes opgericht en bij de Houtmaat wordt de bosbouw geïntensiveerd. De IJsselcentrale wordt opgericht om te voorzien in de toenemende energiebehoefte. Stork blijft een van de belangrijkste bedrijven en kent een verdere groei en ontwikkeling (ontwikkeling bedrijfsspoor). De werkgelegenheid trekt een flink aantal arbeiders aan vanuit de directe omgeving (Drenthe), maar ook uit het westen. De bevolking neemt in deze periode flink toe met ruim 16.000 zielen. Gebouwd wordt niet meer alleen voor de wederopbouw, maar met name ook voor de bevolkingsgroei. Een start wordt gemaakt met de ontwikkeling van de woonwijken ten noorden van het centrum.

De buitenplaats van de familie Rientjes wordt verder versoberd, de steenbakkerij groeit uit tot een steenfabriek en steenhandel. Het goederenspoor wordt verder uitgebreid in noordelijke richting naar de grotere kleigaten. Het Wilbert wordt voltooid als woonwijk. De stad groeit steeds meer in de noordelijke richting, maar zowel de Houtmaat als de buitenplaats ligt nog vrij in het buitengebied. De buitenplaats raakt verwaarloosd. Voor de steenfabriek wordt een laatste goederentrein aangekocht (1957).

De heer R.H.F. Hegge, kapelaan van de St. Lambertus Kerk in Hengelo, bezocht in de wederopbouwperiode (jaren vijftig) met enkele belangstellenden het woeste landgoed. Het gebied was niet afgezet; er waren geen wandelmogelijkheden en op de plaats van de tegenwoordige speeltuin bevond zich een groot moeras. De waterpartij was door de eigenaar verhuurd als viswater aan enkele prominenten uit Hengelo, o.a. aan de heer Labruyere, directeur van Hazemeijer. Het aanwezige zomerhuisje deed dienst als woonhuis. Dat bezoek van kapelaan Hegge betekende feitelijk het begin

van een recreatieoord voor Hengelo. Tot dan toe was het terrein voornamelijk privé-eigendom. In eerste instantie was het verzoek gericht op het oprichten van een buitencentrum voor de jeugd van Hengelo en omstreken, maar later werd het gehele gebied evenals de Houtmaat populairder ook onder basisscholen binnen Hengelo. Door middel van verschillende schenkingen van onder meer de Hengelose Bierbrouwerij, De Zusters van Groenloo werd eerst in het klein, later in het groot het parkgebied ingericht. Na de wederopbouw en de verschillende uitbreidingslocaties ten behoeve van de woningnood in Hengelo kreeg het parkgebied steeds meer het karakter van een verborgen stadspark. Verborgen, omdat er niet bewust routes door het parkgebied heen lopen en door het versnipperde gebruik, waardoor niet duidelijk meer is wat bij het parkgebied hoort en wat niet. Pas na 1950 vindt een verdichting plaats rondom het parkgebied die mede de basis vormt van de huidige begrenzing van het gebied. Het tot dan toe voornamelijk agrarisch karakter van het gebied wordt steeds meer ingeperkt. Langzaam ontstaat ruimte voor het bedrijventerrein Timmersveld nabij de steenfabriek van Rientjes en voor meer recreatief gebruik in het parkgebied. De Houtmaat groeit uit als belangrijk recreatief centrum.

Periode 1965-1980: Nieuwe zakelijkheid

Kenmerkend voor deze periode is de ruimtelijke scheiding van verschillende vormen van gebruik. Het wonen, werken, de voorzieningen en het recreëren wordt grootschaliger geclusterd (Twentekanaal Zuid, Sportpark Driene, Hengelose Es, sportterrein Veldwijk, De Waarbeek). De basisstructuur van Hengelo wordt versterkt door de aanleg van invalswegen richting Delden, Enschede, Oldenzaal en Haaksbergen. Delden ontwikkelt zich tot een steeds meer belangrijke kern. Halverwege de jaren zeventig wordt een start gemaakt met de aanleg van de A35. Begin 1980 wordt deze afgerond langs Hengelo. De steenfabriek aan de Breemarsweg wordt gesloten en het goederenspoor wordt ontmanteld. Op het oude fabrieksterrein wordt het winkelcentrum Esrein en een nieuwe woonbuurt opgericht. Een andere spoorlijn die buiten gebruik raakt is de lijn naar Haaksbergen. Ten zuiden van het Twentekanaal wordt de bedrijvigheid grootschaliger. Andere belangrijke bedrijfslocaties zijn Holec en Thiemsbrug. Een zuiveringsinstallatie wordt ten noorden van de IJsselcentrale opgericht. Belangrijke wijken die worden voltooid zijn Groot Driene, De Grundel en het Woolde. In het noorden wordt de Hengelose Es voltooid.

Er komt een einde aan de steenfabriek van de familie Rientjes. Er is meer ruimte nodig om te voldoen aan de woningbehoefte. De Hasseler Es is een belangrijke nieuwe woonwijk en vormt langzaam aan de zuidgrens van het Weusthagpark. Op de plek van de steenfabriek wordt een klein bedrijventerrein opgericht. Het goederenspoor raakt in onbruik en wordt opgeheven. Nabij de spoorlocatie wordt een nieuwe weg aangelegd. De Houtmaat wordt meer een plek voor recreatie voor omwonenden en de bosbouw verdwijnt. Langzaam krijgt het Weusthagpark vorm en in de volksmond een naam. Het blijft echter een restant buitengebied ingebouwd wordt door de oprukkende stad. Medaillon heeft weer een voornamelijk agrarisch karakter en komt steeds meer los te staan van de oorspronkelijke buitenplaats.

Periode 1980-1990: Geleidelijke groei

De beginperiode van de jaren 80 staat in het teken van de stadvernieuwing. Oude bedrijven verdwijnen in een oprukkende stad en transformeren naar woonwijken (Gasfabrieksterrein wordt Veloursterrein). Kenmerkend is voor deze tijd dat hierbij niets van het oorspronkelijke karakter, de bebouwing en structuur behouden blijft. De oude steenfabriek nabij het Weusthag wordt gedeeltelijk getransformeerd tot sportterrein, begraafplaats en woongebied. De economische dip die in de jaren 70 is ingezet heeft ook nog gevolgen voor deze periode. De jaren 80 kenmerken zich in een zekere mate van soberheid wat ook zichtbaar is in de bebouwing. Met name gespecialiseerde bedrijven weten zichzelf in stand te houden, zoals Holec, Holland Signaal, Stork en Akzo-chemie. Zij staan symbool voor de technologische ontwikkeling van Hengelo. Hengelo verdicht zich als stad en het agrarische gebied wordt steeds verder teruggedrongen. Met name de tweede helft van jaren 80 wordt er meer ruimte opgeofferd voor woonwijken als de Hasseleres en de Roershoek.

Een voormalige provincieweg wordt opgewaardeerd tot de A1 en loopt dwars door het hart van het Weusthag en de stedelijke ontwikkeling richting Duitsland. De energiebehoefte neemt toe van de bestaande bedrijven. Rondom bestaande hoogspanningsleidingen worden nieuwe bedrijfslocaties voorbereid, waaronder Zeggershoek en Twentekanaal Zuid.

Medaillon raakt steeds verder ingebouwd, maar blijft tezamen met het Weusthagpark een groen eiland temidden van een oprukkende stad. Het gebied behoudt zijn agrarische kenmerken en blijft voortbestaan binnen de diverse ontwikkelingen in de omgeving. Het sportpark het Wilbert wordt opgericht en vormt een groene overgang naar de bewoonde wereld.

Periode 1990-2000: Nieuwe impulsen

Vanuit het Rijk en de economische groei komen nieuwe impulsen voor de ontwikkeling van de stad. De nadruk ligt op een kwalitatieve inhaalslag voor het bestaande gebruik van de stad, de inrichting en de sociale structuur van de stad. Om meer doorstroming te krijgen in de bestaande wijken worden Vinexwijken (Vossenbelt en Binnenveld) gebouwd met voornamelijk koopwoningen in verschillende prijscategorieën. Belangrijk verschil met de voorgaande periode is dat er meer rekening wordt

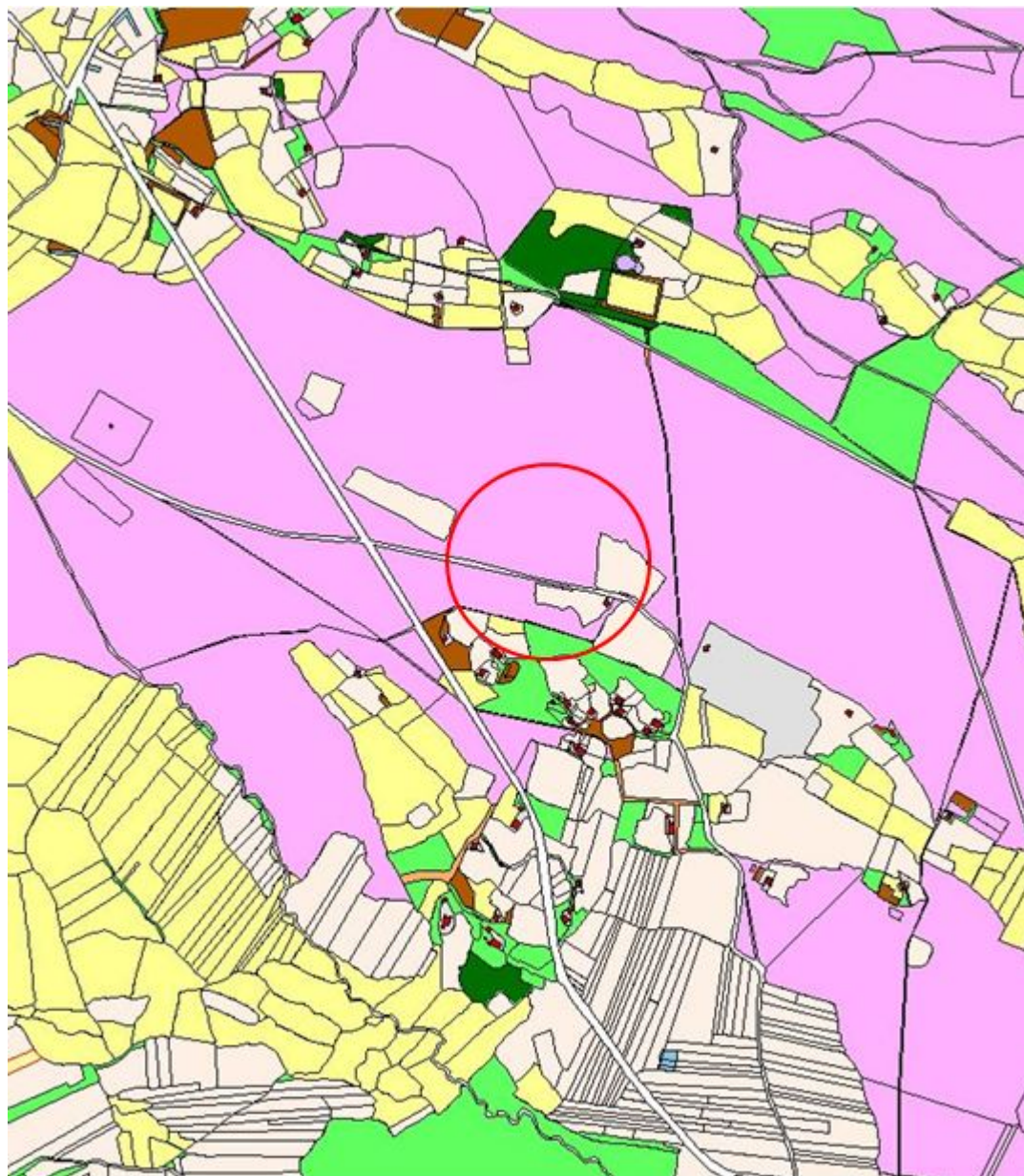
gehouden met de bestaande structuur, kwaliteiten en vooral cultuurhistorie van de stad. Zelfs landelijke patronen maken zichtbaar deel uit van uitbreidingswijken (Vossebelt en Broek). Aan het eind van de jaren 90 wordt de wijk Berflo Es aangeduid als aandachtswijk in het kader van het Grote Stedenbeleid. Op basis van de peilers sociaal, fysiek en economie wordt geprobeerd een nieuwe impuls te geven aan de wijk. De binnenstad van Hengelo wordt aanzienlijk vernieuwd en krijgt een centrumring als ontsluitingsweg. De eerste herstructureringen in de bestaande stad zijn kleinschalig, zoals het V&D-terrein en het voormalige Gasfabriekterrein. Met name de infrastructuur is hier in stand gehouden. Bij de latere invullingen is meer ruimte voor het behoud van cultuurhistorische elementen en structuren, zoals Huize Hengel in Thiemsbrug. Het agrarisch gebied wordt steeds meer verdicht en verkleind. Alleen tussen Hengelo en Enschede is er nog een samenhangende ecologische structuur. Binnen het stedelijk gebied wordt zoveel mogelijk geprobeerd om een groene hoofdstructuur te behouden met groene wigen richting het buitengebied en het Weusthag. Het bedrijventerrein Zeggershoek en de regionale vuilstort Boeldershoek worden voltooid. Akzochemie wordt uitgebreid.

Aan de overzijde van Medaillon wordt de Westermaat opricht en langzaamaan voltooid. Het bedrijvenpark vormt een laatste begrenzing van het Medaillon. Binnen Medaillon verandert er weinig, evenals bij het Weusthagpark. Wel vindt een eerste onderzoek plaats naar Medaillon als mogelijke woonlocatie.

Periode 2000 en verder: Millennium en verder

Vorbereidingen worden getroffen voor verdere uitbreiding richting het buitengebied, zoals Broek Noord, Zuid en Oost, Dalmeden. De aangrenzende buurgemeente Borne zal aanzienlijk worden uitgebreid door de Borne-Maten en de afstand tussen beide gemeenten wordt steeds kleiner. Belangrijke ontwikkeling voor de binnenstad is de herinrichting van het voormalige Stork terrein en Dikkenscomplex binnen Hart van Zuid, de ontwikkeling van de Spoorzones en het Seahorseterrein. Ander belangrijk aandachtsgebied blijft de herstructurering binnen de Berflo Es. Meer wordt gekeken naar de toekomstige verdere verdichting van de stad in relatie met de ruimte die over blijft voor groenvoorzieningen, recreatie en sport op stadsniveau. Zo krijgt het Weusthag steeds meer een duidelijke begrenzing en erkenning als landschapspark voor de gehele stad. Hengelo maakt deel uit van de Netwerkstad. Ontwikkelingen rondom de invalswegen en de sporen krijgen steeds meer betekenis.

In 2005 wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente en Dura Vermeer om daadwerkelijk te komen tot een ontwikkeling van de locatie Medaillon. Belangrijke voorwaarde hierin is dat het ontwikkelplan recht doet aan de natuurlijke en cultuurhistorische waarde binnen het gebied en de verweving met het Weusthagpark.



Figuur 4.2: Situatie rond het einde van de 19^e eeuw, plangebied globaal binnen rode cirkel (bron: Topografische Dienst)

Het huidige plangebied bestaat dan nog grotendeels uit heide en in het zuidelijk deel uit bouwland en weiland. Van de heide is tegenwoordig niets meer te zien. Van het agrarisch gebruik nog wel, maar dit heeft er ook mee te maken dat de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan nog niet zijn geëffectueerd. In het zuiden van het plangebied is nog wel een karakteristieke bomengroep aanwezig.

Historisch geografische kenmerken, - Waardevolle structuren en objecten

Van de oude cultuurlandschappelijke structuren en elementen is nagenoeg niets meer herkenbaar aanwezig, behalve de karakteristieke bomen.

Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM) (waarvan 10 met de status voorgedragen), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink.

Er bevinden zich geen bijzondere, karakteristieke, beschermenswaardige of beschermde objecten op de locatie die door dit plan aangetast (kunnen) worden.

Conclusie cultuurhistorische waarden

Omdat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden en objecten aanwezig zijn hoeft er daarmee bij de verder planontwikkeling geen rekening gehouden te worden.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Gevoelige functies, zoals wonen, moeten bij voorkeur niet te dicht bij bronnen van milieubelasting (bedrijven en installaties) gesitueerd worden. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan Medaillon zijn de aanwezige bedrijven in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie bleek dat er geen bedrijven aanwezig zijn met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied Medaillon. Deze situatie is nog steeds actueel.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarom niet relevant voor de beoogde wijzigingen.

4.4.2 Geluid

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

In en krachtens de Wet geluidhinder zijn wettelijke zones vastgesteld rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen. Als bij een nieuw bestemmingsplan of bij een bestemmingsplanwijziging een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen een wettelijke zone, moet daarbij de geluidgrenswaarde volgens de Wgh in acht worden genomen. De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn o.a.:

- woningen;
- scholen, onderwijsinstellingen en kinderdagverblijven;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- andere gezondheidszorggebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

De Wet geluidhinder kent per geluidbron een voorkeursgrenswaarde en een maximaal toelaatbare waarde. Uitgangspunt van de Wgh is dat bij een geluidgevoelige bestemming wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, daartoe moeten zonodig geluidbeperkende voorzieningen worden getroffen. Op grond van artikel 110a Wgh hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid een hogere grenswaarde vast te stellen tot ten hoogste de maximaal toegestane waarde. Een hogere waarde dan de maximale ontheffingswaarde is wettelijk niet mogelijk. De restricties en voorwaarden waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn vastgelegd in de nota geluid van de gemeente Hengelo zoals vastgesteld op 10 februari 2009. In deze nota wordt gesproken over een goed woon- en leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

- wonen;
- binnenstad en winkelgebieden;
- industrie en bedrijven;
- verkeerszones;
- buitengebied en stadsparken.

Per gebiedstype zijn ambitie- en plafondwaarden vastgesteld. De ambitiewaarde is het geluidniveau dat wordt nagestreefd. De plafondwaarde is het maximale niveau dat onder voorwaarden kan worden toegestaan. In de nota geluid zijn de gebiedstypen en ambitie- en plafondwaarden opgenomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in beginsel aan de ambitiewaarde voor het gebiedstype worden voldaan. Daartoe moet, zonodig, eerst worden nagegaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidemissie bij de bron (bv. stil asfalt) terug te dringen. Als dat niet mogelijk is of onvoldoende resultaat geeft, moet worden onderzocht of in de overdracht maatregelen mogelijk zijn (verder van de (spoor)weg bouwen, geluidsschermen plaatsen e.d.). Als ook overdrachtsmaatregelen onvoldoende effect hebben of niet mogelijk zijn, kan onder voorwaarden een hogere waarde tot maximaal de plafondwaarde worden toegestaan.

4.4.2.1 Wegverkeerslawaai

Hoofdwegen

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor vierbaans snelwegen een zone van 400 meter. Het plangebied ligt niet binnen de zone van de snelweg A1. Geluidberekeningen zijn daarom niet nodig.

Voor tweebaans wegen binnen de bebouwde kom geldt een zone van 200 meter. Binnen deze zone dienen bij het vaststellen van een bestemmingsplan de geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Een aantal van de nieuw te realiseren kavels ligt binnen de zone van de Europalaan. Formeel is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd bij het bestemmingsplan uit 2009 blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van alle nieuw te realiseren kavels kleiner is dan de voorkeursgrenswaarde. Bij deze berekeningen is de verkeersintensiteit van 2020 (11500 mvt/etmaal) als uitgangspunt genomen. De meest recente verkeersgegevens uit het regionale verkeersmodel tonen aan dat de verkeersintensiteit op de Europalaan in 2025 (7500 mvt/etmaal) aanmerkelijk lager is dan de intensiteit waarmee gerekend is in het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan. Nu bij de verkeersintensiteit uit 2020 al wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zal dit bij een lagere intensiteit zeker het geval zijn. Nadere berekeningen zijn daarom niet noodzakelijk.

De extra te realiseren woningen zijn gelegen in het gebiedstype wonen. Voor dit gebiedstype geldt een ambitiewaarde van 48 dB. Aan deze waarde wordt voldaan.

30 km wegen

De extra te realiseren kavels liggen aan een 30 km weg. Deze weg heeft geen doorgaande functie maar dient uitsluitend om de aanliggende kavels te ontsluiten. De verkeersintensiteit is laag. Vanwege deze geringe verkeersintensiteit zal de geluidbelasting ook laag zijn. Met een standaard isolatie van 20-25 dB kan ruimschoots worden voldaan aan het vereiste binnenniveau.

4.4.2.2 Industrielawaai

De normstelling uit de Wet geluidhinder heeft alleen betrekking op geluid afkomstig van industrieterreinen waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone is vastgesteld. Het plangebied ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is daarom niet van belang.

4.4.2.3 Railverkeerslawaai

Indien binnen de geluidzone van een spoorweg een nieuwe geluidsgevoelige bestemming zoals een woning of een school wordt gerealiseerd, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting afkomstig van die spoorweg.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het spoor. Het aspect railverkeerslawaai is daarom niet van belang.

4.4.2.4 Luchtvaartlawaai

Het plangebied valt niet binnen de zone van het vliegveld Twente. Het aspect luchtvaartlawaai is daarom niet van belang.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen (Wet luchtkwaliteit), van de Wet Milieubeheer. De regelgeving behorend bij de Wet Luchtkwaliteit is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

De Wet Luchtkwaliteit is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit dienen bestuursorganen rekening te houden met deze grenswaarden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet Luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke

ontwikkelingen indien:

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

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM) en de ministeriele regeling NIBM van 30 oktober 2007 zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip niet in betekenende mate is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof. Voor bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgelegd dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onder andere gaat het om woningbouwlocaties van maximaal 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Binnen het plangebied worden slechts enkele extra woningen gerealiseerd. Het totaal aantal te realiseren woningen ligt ruimschoots onder de grens waarboven sprake is van 'in betekenende mate' bijdragen. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4.4 Bodem

4.4.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de deelgebieden 10 en 11 in het Medaillon is de bodemkwaliteit onderzocht. Het meest recente onderzoek is door het adviesbureau Geofox-Lexmond uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek diverse kavels in het plangebied Medaillon te Hengelo' met kenmerk 20130444 van de datum 22 mei 2013.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden A, B en C. Per deelgebied is aangegeven wat de bodemkwaliteit is.



Figuur 4.3 Onderverdeling plangebied

4.4.4.2 Deelgebied A

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB's en HCH aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met koper.

4.4.4.3 Deelgebied B

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

4.4.4.4 Deelgebied C

Het noordelijke deel van deelgebied C is onderzocht in het onderzoek uit 2013. In de grond zijn geen verontreinigingen gemeten. Uit voorgaande onderzoeken blijkt dat ook op het overige gedeelte geen verontreinigingen aanwezig zijn. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en koper.

4.4.4.5 Conclusie

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. De bodemkwaliteit veroorzaakt geen milieuygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De externe veiligheidsrisico's worden bepaald enerzijds door de mogelijke effecten die een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan hebben en anderzijds door de kans dat een calamiteit optreedt.

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheids normering rond transportassen is nog niet wettelijke geregeld; wel is door de ministeries van V&W, Vrom, en BZ een circulaire opgesteld: de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire wordt een met het Bevi vergelijkbare systematiek geadviseerd. Voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB).

Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het plaatsgebonden risico is een rekenkundige waarde, is onafhankelijk van de aard van de omgeving en kan worden weergegeven als een contour die punten met een even hoog risico met elkaar verbindt. Aan het plaatsgebonden risico is een (wettelijke) grenswaarde verbonden: een overlijdenskans van 10^{-6} (1 op een miljoen) per jaar. Binnen de plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen de 10^{-5} -contour mogen zich geen bestaande kwetsbare objecten bevinden.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het dodelijke slachtoffer worden van een incident met gevaarlijke stoffen. Bij de bepaling van het groepsrisico wordt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, de feitelijke situatie van de omgeving betrokken: de locatie van de aanwezige bebouwing en de bevolkingsdichtheid. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het mogelijke aantal dodelijke slachtoffers ten gevolge van een calamiteit wordt afgezet tegen de kans dat deze gebeurtenis optreedt.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting, de weg of de buisleiding. De grootte van het invloedsgebied is afhankelijk van de effectafstanden: het invloedsgebied omvat het gebied waarbinnen bij het grootst mogelijke ongeval ten minste 1% van de blootgestelde personen overlijdt. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico ten gevolge van het plan groter wordt of als het groepsrisico ten gevolge van de bestaande situatie groter is dan de oriëntatiewaarde, moet het geaccepteerde groepsrisico worden verantwoord.

4.4.5.1 Risicovolle bedrijven

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het aspect externe veiligheid mbt risicovolle bedrijven is daarom niet relevant.

4.4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

De geprojecteerde woningen liggen buiten het invloedsgebied van de A1. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 is daarom niet van invloed op de woningen. De Europalaan is niet aangewezen als route waarover routeringsplichtige gevaarlijke stoffen (bv LPG) mogen worden vervoerd. Enig transport van gevaarlijke stoffen, zoals brandbare stoffen, is niet uitgesloten. Deze hoeveelheden zijn echter zo gering dat er geen sprake is van een significant extern veiligheidsrisico buiten de rand van de weg. Een nadere toetsing aan de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is niet noodzakelijk.

4.4.5.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

Door het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied lopen geen hoge druk aardgasleidingen of andere ondergrondse leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, welke van invloed zijn op het plangebied.

4.4.5.4 Hoogspanningsleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.4.6 MER

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Voor welke activiteiten een mer-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 worden geen projecten gerealiseerd met een zodanige omvang dat een verplicht MER of een beoordelings-MER noodzakelijk is.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Bij besluit van 20 juni 2006 heeft de Raad ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. Het vigerend bestemmingsplan is gezamenlijk ontwikkeld en de grondexploitatie (inclusief de gronden) is ondergebracht in de gemeentelijke administratie. Hierin wordt een woningbouwprogramma nagestreefd van circa 210 woningen, waarvan 20% sociale woningbouw is en een aantal grotere kavels zijn opgenomen.

Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. heeft in de afgelopen jaren voldaan aan hun verplichting van inbreng van eigendommen en afname van bouw kavels. Na winstdeling van 25% is de samenwerking tussen de gemeente Hengelo en Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. geëindigd op 19 december 2012. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 24 april 2012 ingestemd met de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst.

Door bovenstaande ontwikkeling en door de verslechtering van de economie, is er nog eens kritisch gekeken naar de vrije kavels van de Gemeente Hengelo in het plan Medaillon en naar het onderliggende bestemmingsplan. De vraag vanuit de markt geeft aan dat er wel behoefte is aan bouw kavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen. Voor het realiseren van kleinere kavels en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Ook de afmetingen van nok- en goothoogtes zijn meer van deze tijd en gewenst in dit project.

Het totale exploitatiegebied van Medaillon is 11,69 hectare. Het bruto woongebied dat valt in dit bestemmingsplan is 1,55 hectare, waarvan 1,51 hectare wordt uitgegeven aan particuliere bouw kavels en 0,04 hectare aan verkeers-verblijfgebied. De gemeente heeft deze 1,55 hectare volledig in eigendom. Verder worden de plankosten, de bodemsanering en afdrachten aan de verschillende reserves meegerekend.

De onderliggende grondexploitatie vertoont een positief saldo en zal jaarlijks worden herzien. Er hoeft geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan worden opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bij de verdere realisatie van het bestemmingsplan zal worden bewaakt, dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van het plangebied beschreven. Deze ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan was het vigerende bestemmingsplan op bepaalde punten flexibeler te maken. Dit geldt met name voor wat betreft de voorgeschreven maatvoeringen.

5.2 Het digitale bestemmingsplan

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

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 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.

5.3 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

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

5.3.1.1 Begrippen

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

5.3.1.2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

5.3.2.1 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om woningen op te richten. Tevens is kamerverhuur/kamerbewoning toegestaan. Voor de woningen is de maatvoering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanzienlijk flexibeler. Dit maakt onder andere een flexibeler invulling mogelijk. Omdat in deelgebied 10 al woningen gerealiseerd zijn, is er qua maatvoering zoveel mogelijk bij de maatvoeringen uit het vigerende bestemmingsplan Medaillon aangesloten. In het gehele plangebied zijn bouwaanduidingen opgenomen. Grotendeels betreft het hier aanduidingen die uitsluitend vrijstaande woningen toestaan. Voor het deel van het plangebied waar gedacht wordt aan een mogelijke invulling met collectief particulier opdrachtgeverschap, is een aanduiding opgenomen die alles toestaat, behoudens rijenwoningen.

Op de verbeelding zijn onder andere bouwgrenzen en bouwhoogten opgenomen. In de regels staan de overige bebouwingsregels.

5.3.3 Algemene regels

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

5.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.3.3.2 Algemene bouwregels

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

5.3.3.3 Algemene gebruiksregels

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

5.3.3.4 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot de gebruikte aanduidingen. Aangezien het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied, zijn voorschriften opgenomen om de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3.4.1 Overgangsrecht

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

5.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

5.4 Handhaving van het plan

5.4.1 Algemeen

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het

bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

5.4.2 Plan Uitvoeringsbeleid Bouwregelgeving, "Zicht op kwaliteit"

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

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

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

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

5.5 Retrospectieve toets

5.5.1 Algemeen

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

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

wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

5.5.2 Plangebied

Het plangebied betreft een inbreidingslokatie waar reeds gebruik ten behoeve van het wonen is toegestaan. Feitelijk ligt het terrein op dit moment braak. Daarom is er geen sprake van situaties die strijdig zijn met het geldende plan en met voorliggend plan gelegaliseerd zouden worden.

5.6 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.6.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een invulling van het gebied met meer woningen dan voorheen toegestaan, is vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap. Hierop is door de provincie te kennen gegeven dat het plan bijdraagt aan het door de provincie gevoerde ruimtelijke beleid en dat zij, indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, vanuit het provinciale belang geen beletselen zien voor het verdere vervolg van de procedure.

5.6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 is op 17 juni 2014 gepubliceerd voor een inzagetermijn van 18 juni 2014 tot en met 29 juli 2014. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Eén aanvullende zienswijze is prematuur ingediend. Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben twee van de zeven ingediende zienswijzen op een aantal punten aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11. De ingediende zienswijzen zijn schriftelijk beantwoord (zie bijlage 3 bij de toelichting van voorliggend plan).

5.6.3 Verder verloop van de procedure

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

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Samenvatting waterparagraaf

datum 30-10-2013
dossiercode 20131030-5-7831

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het waterschap Regge en Dinkel. Voor algemene informatie over de watertoets van Regge en Dinkel kunt u ook terecht op onze website www.wrd.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via ons telefoonnummer 0546-832525. U kunt ook een email sturen naar info@ wrd.nl. Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Uw gegevens:

Naam van het project: "Medaillon, deelgebieden 10 en 11"

Omschrijving van het plan:

Het gaat om het toevoegen van een aantal woningen binnen het zuidelijke deel van het gebied Medaillon in Hengelo.

Locatiegegevens:

Straat:

Postcode:

Kadastraal:

Oppervlakte plangebied: 16819

Is het plan eerder ingezonden: nee

Naam aanvrager: Antoine Mahler

Naam organisatie: Gemeente Hengelo

e-mailadres aanvrager: a.mahler@hengelo.nl

Adres aanvrager: Postbus 18

7550AA

Hengelo

Gegevens gemeente:

Plan ligt in gemeente: Hengelo

Contactpersoon bij gemeente: Rob Heukels

Telefoonnummer contactpersoon: 074-2459721

e-mailadres contactpersoon: r.heukels@hengelo.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Hengelo

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?

ja

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?

ja

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

ja

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de normale procedure

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via *(de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja)*:

- een gemengd stelsel
 - een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd
- ja*
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
 - hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m²?

1600

Ligt het plan in een intrekgebied van de drinkwaterwinning?

ja

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats?

nee

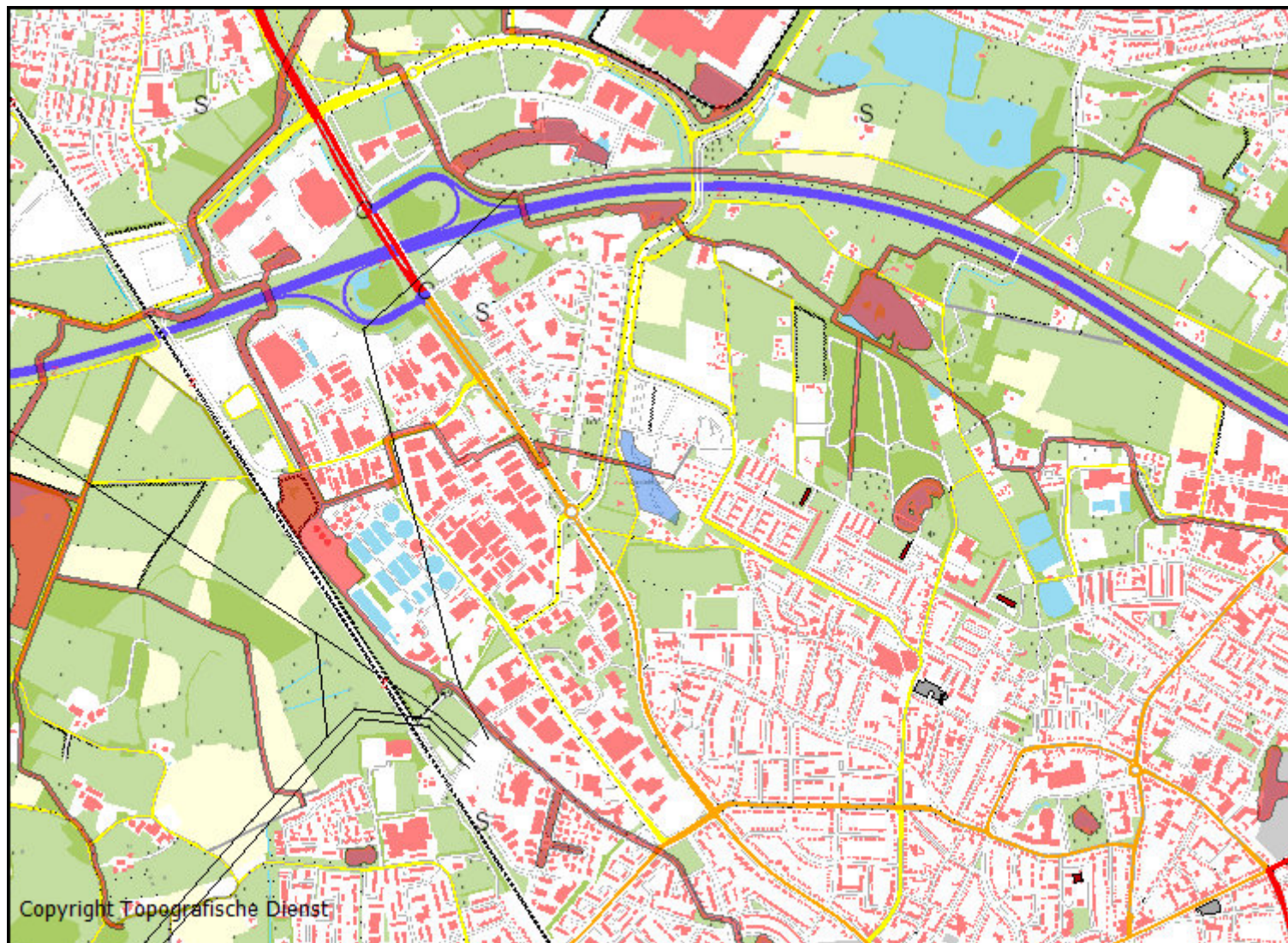
Gaat er grondwater onttrokken worden in het plan (tijdelijk of permanent)?

nee

Opmerkingen bij het plan

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.



Copyright Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2012

Bijlage 2 Waterparagraaf

datum 30-10-2013
dossiercode 20131030-5-7831

Geachte heer/mevrouw Antoine Mahler,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Op basis van deze toets volgt u de **normale procedure**.

Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Regge en Dinkel via tel.nr. 0546-832525.

Let op, het beschreven plan in de watertoets zal aan de onderstaande uitgangspunten moeten worden getoetst. In de op te stellen waterparagraaf moet aangegeven worden hoe met deze uitgangspunten wordt omgegaan.

Uitgangspunten waterschap Regge en Dinkel.

Het beleid van het waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan. Het waterbeheerplan kunt u downloaden via onze website <http://www.wrd.nl>.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioelstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Regge en Dinkel leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Copyright Digitale watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2012

Bijlage 3 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11

Het ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' van de gemeente Hengelo is op 17 juni 2014 gepubliceerd voor een inzage termijn van 18 juni 2014 tot en met 29 juli 2014.

Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is prematuur ingediend. In deze Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien.

Eén zienswijze is prematuur ingediend door:

1. I. Noltjes, Suze Robertsonstraat 14, 7556 JR Hengelo

Zienswijzen zijn gedurende de terinzagelegging ingediend door:

2. G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo
3. Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo (twee maal)
4. A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo
5. E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3, 7556PL Hengelo
6. N. Kors, Achterhoekseweg 9, 7556 BX Hengelo
7. P. van der Woning, Dijksweg 25, 7556KA Hengelo

1.	I. Noltjes Suze Robertsonstraat 14 7556 JR Hengelo Ingekomen 17-06-2014, 1025198 (prematuur)	
a.	Heeft bezwaar tegen het toevoegen van extra woningen. Heeft de woning ooit gekocht met het ook op de rustige ligging ervan. Is eigenaar van een kinderspeelparadijs en wil graag een rustige woonomgeving. Voor de aankoop heeft de gemeente hem verzekerd dat de locatie ook rustig zou blijven. Sinds de aankoop van de woning is echter Medaillon ontwikkeld waarbij de rustige woonomgeving verdween. Mede doordat ook de bouw van een grote school in de wijk mogelijk is gemaakt. Daarnaast ook doordat een soort pad is ontstaan langs de woning. Ziet zich opnieuw geconfronteerd met gewijzigde plannen waardoor de wijk nog drukker en rumoeriger wordt.	Het bestaande bestemmingsplan Medaillon laat al een invulling van het gebied toe met woningbouw. Dat er dus woningen worden gebouwd, is al een aantal jaren een gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een invulling van het gebied te faciliteren met kleinere kavels en derhalve een hoger aantal woningen. Het gaat daarbij om woningen die voor autoverkeer niet ontsloten worden via een weg die langs het perceel van indiener loopt. Eventuele hinder zal indiener derhalve alleen kunnen ondervinden van langzaam verkeer. Het is verder aannemelijk dat het toevoegen van 1 woning in deelgebied 10 voor de woonsituatie van indiener niet uitmaakt, gelet op de ligging ten opzichte van zijn perceel en de hemelsbrede afstand van ongeveer 140 meter van de woning van indiener tot de nog in te vullen ruimte in deelgebied 10. De afstand van de woning van indiener tot deelgebied 11 bedraagt minimaal zo'n 50 meter. Dat er in deelgebied 11 een 11-tal woningen worden gerealiseerd in plaats van 6 zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal langzaam verkeersbewegingen langs zijn huis. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden over een te hoge verdichting wordt het plan aangepast zodat in deelgebied 11 niet 8 woningen worden toegevoegd, maar 5.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		

2.	G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo Ingekomen 20-06-2014, 1021014	
a.	In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Geeft aan dat zowel indiener zelf alsook de naastgelegen scouting erg veel last hebben van wateroverlast na hevige regenval. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Verzoekt om wijziging van de bijlage. Tevens wordt aangegeven dat de doorstroming van de watergangen in de nabijheid van het gebied niet voldoende is door een slechte ligging van een drietal duikers en onvoldoende onderhoud van de watergangen.	De wateroverlast die indiener ondervindt, betreft overlast na forse regenval als gevolg van het niet voldoende afvoeren van regenwater door de sloten die aan de westzijde van de Achterhoekseweg gelegen zijn. Het gaat daarbij niet om grondwateroverlast. Van grondwateroverlast is sprake als de grondwaterstanden structureel te hoog zijn voor de functie van een gebied. De eigenaar is primair verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein. Van hem mag worden verwacht dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden. Te denken valt aan de aanleg van drainage. In de situatie van indiener gaat het echter om problemen na forse regenval. Indien deze problemen veroorzaakt vanwege storende lagen in de bodem, kan indiener overwegen deze lagen te doorbreken om de infiltratie te verbeteren. De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein en biedt particulieren de mogelijkheid zich te ontdoen van grondwater, voor zover deze daartoe geen andere mogelijkheden hebben. Deze ontwateringsmiddelen (sloten) zijn aanwezig langs de Achterhoekseweg en sluiten aan op een watergang welke in beheer en onderhoud is bij het waterschap Vechtstromen. De watergangen van de gemeente en het waterschap worden periodiek opgeschoond. Volgens indiener is dit echter onvoldoende. Omdat zowel het perceel als de betrokken watergangen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 liggen, heeft de zienswijze van indiener geen consequentie voor het bestemmingsplan. Het gaat immers alleen om veronderstelde overlast na forse regenval. Dit zien wij niet als structurele wateroverlast waardoor ons insziens de bijlage niet gewijzigd hoeft te worden. Het signaal dat er sprake is van onvoldoende onderhoud zal intern wel worden doorgezet naar de betrokken afdeling. Indiener geeft aan dat de wateroverlast is toegenomen sinds Medaillon gebouwd is. Voor Medaillon geldt dat er sprake is van een waterscheiding. Het deel ten noorden van de Oosterbosweg watert vertraagd af op de Houtmaatleiding en het deel ten zuiden van de genoemde weg watert vertraagd via wadi's af op de waterloop 15-04-01 van het Waterschap. De wadi's hebben een bergend vermogen van 40mm en dat betekent dat de afvoer van het zuidelijke deel van Medaillon niet meer is dan de afvoer bij het oorspronkelijke agrarische gebruik. Ons insziens is de waterhuishoudkundige situatie met de aanleg

		van Medaillon dan ook niet verslechterd.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		
3.	Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo Ingekomen 03-07-2014, 1024162 Ingekomen 21-07-2014, 1026391	
a.	In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Op het scoutingterrein is het vaak dermate drassig dat het gras niet gemaaid kan worden. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Is van mening dat de gemeente eerst gedegen onderzoek moet doen naar de waterhuishouding in het plangebied en dan zeker ook naar de wateroverlast op het scoutingterrein. Vervolgens dient er een inzichtelijke en overzichtelijke totaaloplossing te worden gemaakt welke gerealiseerd kan worden voor vaststelling van het bestemmingsplan.	Zie reactie onder 2a. Ten aanzien van het onderzoek naar de wateroverlast op het scoutingterrein; dit terrein maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11. Voor de waterhuishouding in het plangebied is in het verleden al een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Er heeft dus al gedegen onderzoek plaatsgevonden.
b.	Verwacht moeilijkheden door de verruiming van de woningaantallen, gelet op de overlast die toekomstige bewoners kunnen ondervinden van de scouting. Geeft daarnaast aan dat een verruiming van de woningaantallen een mogelijk conflict gaat opleveren met het verhuur van de blokhut alsmede ook de wens tot het verruimen van de gebruiksmogelijkheden met meer commerciële doeleinden zoals o.a. kinderopvang. Geeft aan dat de gemeente in het recente verleden (10 maart 2011) ook al heeft aangegeven aan deze verruiming mee te willen werken.	Niet het aantal woningen is relevant voor de mogelijke overlast maar met name de aard en omvang van de activiteiten in relatie met de afstand tot woningen. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om dichterbij het scoutingterrein te bouwen dan op grond van het vigerende plan al mogelijk is. Wij verwachten daarom niet dat toekomstige bewoners meer overlast zullen ondervinden doordat het aantal woningen toeneemt. Indiener geeft verder aan dat er een wens bestaat om de gebruiksmogelijkheden te verruimen en dat de gemeente heeft aangegeven hieraan te willen meewerken. In 2011 heeft indiener gevraagd wat de mogelijkheden zijn om het pand te benutten voor dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op 10 maart 2011 (inmiddels 3,5 jaar geleden) heeft indiener van een ambtenaar een mail ontvangen dat de vraag is voorgelegd aan het coördinatieoverleg en dat men medewerking destijds in principe wenselijk vond. De vraag van indiener heeft echter nooit een concreet initiatief of een bestuurlijk besluit geleid. Indiener zou hiervoor moeten verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan, zoals in de bewuste mail ook is vermeld. Een verzoek van indiener is echter tot op heden niet ontvangen. Destijds is overigens alleen het gebruik t.b.v. dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt beoordeeld. Gebruik t.b.v. kinderopvang, zoals indiener nu aangeeft, is nooit beoordeeld. Aangezien formele besluitvorming omtrent de verruiming nooit heeft plaatsgevonden, heeft het scoutingpand nog altijd 'slechts' het toegestane gebruik t.b.v.

		scouting en zal het als zodanig ook beoordeeld moeten worden.
c.	Verzoekt om bij de verkoop van de kavels reeds informatie te verstrekken t.a.v. de activiteiten van de scouting.	In de gemeentelijke verkoopfolder wordt niet op voorhand uitgebreid vermeld wat de activiteiten van de scouting zijn. De scouting met zijn activiteiten is reeds gevestigd aan de rand van het projectgebied en maakt geen deel uit van het plangebied. Bij vragen van de optant kopers kunnen de activiteiten altijd mondeling worden toegelicht.
d.	Verneemt graag òf, en zo ja, op welke wijze de gemeente rekening heeft gehouden met de nabijheid van het scoutinggebouw ten opzichte van de toe te voegen woningen. Vraagt daarbij ook of de gemeente daarbij ook onderzoek heeft gedaan naar de hinder als gevolg van huidige en geplande toekomstige activiteiten (dagbesteding / kinderopvang) en wat de uitkomsten zijn van dat onderzoek. Mocht dat onderzoek niet zijn gedaan, verzoekt men of dat alsnog uitgevoerd kan worden. Indien blijkt dat de woningen beperkingen inhouden voor de scoutinggroep of voor een kinderdagverblijf, verzoekt men de planwijziging niet door te zetten of, via een voorwaardelijke verplichting, te verzekeren dat geluidwerende voorzieningen worden aangelegd. Zonder deze maatregelen zou ter hoogte van de woningen geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.	Er is geen (akoestisch) onderzoek uitgevoerd. De scoutingactiviteiten vallen niet onder de wet milieubeheer. Er geldt daarom geen vergunning- of meldingsplicht met (geluid)voorwaarden waaraan getoetst kan worden. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen is de systematiek van milieuzonering toegepast. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kan overlast worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor het beoordelen van de gewenste afstand is gebruik gemaakt van de uitgave bedrijven en milieuzonering. In deze uitgave zijn voor diverse bedrijven en milieubelastende functies richtafstanden gegeven voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Indien de grootste afstand behorend bij een bepaalde activiteit in acht wordt genomen is de kans op overlast gering. Eén en ander is verder uitgewerkt in de milieuaspectenstudie. Ten aanzien van de wens van indiener om de blokhuut te gebruiken voor andere doeleinden dan ten behoeve van scouting, wordt verwezen naar de reactie onder 4b.
e.	Geeft aan te verwachten schade te lijden door het bestemmingsplan.	Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		
4.	A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo Ingekomen 10-07-2014, 1025096	
a.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in de noodzaak voor deze verhoging. Ten aanzien van de genoemde economische crisis; ondanks het economisch klimaat heeft de gemeente grondprijzen verhoogd en de crisis is op dit moment ook op zijn retour. De aanpassing betekent ook een verdubbeling van de verkeersbewegingen op de Willem de Kooningstraat. Door de	Vanwege de economische en vastgoedcrisis stagneren en vertragen veel plannen. De nieuwe realiteit vraagt om meer flexibele bestemmingsplannen om adequaat te kunnen reageren op woonwensen van belangstellenden waarbij tegelijkertijd de gemeente, initiatiefnemers en bewoners voldoende zekerheid wordt geboden. Woonwensen veranderen door de vergrijzing. Mensen worden ouder, blijven langer alleen wonen en toch wordt van ze verwacht dat ze zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Comfort en

	verdubbeling ontstaat een probleem t.a.v. geluidsoverlast en inkijk van passanten. De gebruikswaarde van de zijtuin wordt hierdoor sterk verminderd. De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei. Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen.	veiligheid in de woning en de mogelijkheid van een gezamenlijke woonvoorziening kunnen dan erg belangrijk zijn. Door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden kan er minder geld geleend worden. Er is zichtbaar meer vraag naar kleinere kavels in Hengelo. Om in te spelen op deze trends is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld met daarin een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende plan. Het maximale woningaantal is opgehoogd en daardoor kunnen er kleinere kavels worden uitgegeven. Hoewel hierdoor sprake kan zijn van een verdere verdichting ten opzichte van het geldende plan is de gemeente van mening dat de ruimtelijke kwaliteit in deelgebied 10 en 11 gewaarborgd blijft. Daarnaast wordt in deelgebied 11 de mogelijkheid geboden om een kleine groep mensen samen te laten bouwen. In het beleid noemen we dit ook wel CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De plek leent zich goed voor één of enkele woongebouw(en) aan een gezamenlijk erf. Binnen het gebouw kunnen ook meerdere wooneenheden en een gemeenschappelijke woonvoorziening worden gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan het bezwaar over de ruimtelijke verdichting van het Medaillon is het maximale woningaantal voor het deelgebiedje voor het beoogde CPO(deelgebied 11) teruggebracht van 6 naar 3 woningen. Los van de eventuele invulling van het perceel met een CPO biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om het perceel ook in zijn geheel te verkopen en er maximaal 3 woningen te bouwen op vrijliggende kavels. De grondprijzen voor kavels tot 1.000 m² is niet gewijzigd sinds 2010 en van de kavels boven de 1.000 m² niet sinds 2011. Dat betekent dat de prijzen al ruim 3 tot 4 jaar niet verhoogd zijn. De reden van verhoging voor 2010-2011 zijn de gemaakte afspraken met onze ontwikkelpartner in Medaillon. In 2012 is deze samenwerking voor Medaillon beëindigd en zijn de prijzen niet verder gestegen. De stagnatie van verkoop van onroerende zaken is zeker een gegeven van de crisis; de verkoop en vraag van onze klanten is voornamelijk naar (goedkopere) kleinere kavels. Het is de keuze van indiener om geen tuinafscheiding zoals een schutting of haag te plaatsen. De verkeersbewegingen zijn tot nu toe minimaal, omdat er helemaal nog woningen gebouwd zijn. Dat er echter woningen zouden komen was bekend. Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade
--	--	---

		toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro. Ten aanzien van de verkeersbewegingen; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag.
	2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dichter tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouwing van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.	Zowel sfeergebied De Landerijen (deelgebied 10) als het sfeergebied Het buitenleven (deelgebied 11) is van toepassing op dit bestemmingsplan. In beide deelgebieden is sprake van vrijstaande bebouwing op kavels. De architectuur is een van ingetogen statigheid die zich voegt naar de landelijke omgeving (deelgebied 10). Het buitenleven (deelgebied 11) beoogt een vermenging van de open ruimte en landelijke opzet met een diverse statige architectuur. Volgens het BKP wordt geen boerderijachtige sfeer nagestreefd. Een vrije plaatsing op een kavel wordt in de werkelijkheid niet gehaald. Om veiligheids- en privacy reden wordt er een fysieke scheiding tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse erfgronden met bijgebouwen en hek- en schuttingen gerealiseerd. Alleen bij echt grote kavels vanaf 2000 m2 en meer is soms sprake van een vrije plaatsing, maar ook hier wordt vrije plaatsing door uitdeinende bebouwing nog vaak teniet gedaan. Deze bijgebouwen en schuttingen zijn vaak vergunningsvrij. Door meer woonprogramma in het hoofdgebouw toe te staan kan de behoefte aan bijgebouwen worden teruggebracht, wat de openheid nog te goede komt. De bouwplannen in Medaillon wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Medaillon. Als de wijk is gerealiseerd dan wordt de welstandsnota van kracht en zijn voor Medaillon de gebiedscriteria Parkbuurten van toepassing. De bouwstijlen in Parkbuurten variëren sterk. De gebouwen bestaan veelal uit twee lagen met een kap, dan wel een laag met een kap of plat dak. Dat laatste is Medaillon uitgesloten.
	3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.	Volgens indiener ligt in deelgebied 11c niet eenduidig vast wat er gebouwd mag worden en wat de maatvoering daarvan is. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een maximale maatvoering opgenomen ten aanzien van het vastleggen van de maximale goot- en bouwhoogten. Deze is, zoals indiener verzoekt, niet ruimer en zelfs identiek als de maatvoering welke is opgenomen ten aanzien van de woonbebouwing welke noordelijk ervan is gelegen, te weten een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan ook in een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor dit gebied. Indiener verzoekt om een definitie van het begrip 'aaneengesloten bebouwing', maar dit begrip komt niet voor in de regels. Wat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding

		"aaneengebouwd uitgesloten" staat eenduidig in de regels. Hier zijn namelijk uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan. Van deze bebouwingstypologieën zijn wel begripsbepalingen opgenomen in artikel 1 van de regels, uitgezonderd 'gestapelde woning'. Wat hieronder wordt verstaan, is niet vermeld in de begripsbepalingen. Om onduidelijkheid te voorkomen, zal dit begrip worden toegevoegd.
b.	Verder stelt de gemeente dat het ontwerpbestemmingsplan economisch onderbouwd is, maar dat stelden ze ook voor het nu geldende plan. Vraagt zich af waarom dat nu niet meer geldig is en wat dan de noodzaak is om het plan te wijzigen.	In de economische uitvoerbaarheidsparagraaf is het volgende geschreven: Door ontbinding van de samenwerking met Dura Vermeer en door de verslechtering van de economie, is er nog eens kritisch gekeken naar de vrije kavels van de Gemeente Hengelo in het plan Medaillon en naar het onderliggende bestemmingsplan. De vraag vanuit de markt geeft aan dat er wel behoefte is aan bouwkavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen (zie de recente verkopen). Voor het realiseren van kleinere kavels en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook de afmetingen van nok- en goothoogtes zijn meer van deze tijd en gewenst in dit project. Het komt er dus op neer dat we geen verplichtingen meer hebben naar onze toenmalige ontwikkelpartner en dat de tijd op het gebied van gewijzigde inzichten en crisis ons ingehaald heeft.
c.	Refererend aan het Twents woningmarkt onderzoek wordt gevraagd wat de cijfers zijn uit deze onderzoeken en waaruit blijkt dat er nu behoefte is aan meer woningen dan bij het opstellen van het huidige plan in 2008.	Zie ook reactie onder 4a1. Het gaat om de behoefte aan kleinere kavels waardoor het woningaantal binnen het plan kan toenemen. Bovendien gaat het om ander type woningen bijv. woningen met een gemeenschappelijke voorziening die in CPO wordt ontwikkeld. Er is op stedelijk niveau geen toenemende woningbehoefte want de huishoudensontwikkeling neemt de komende jaren steeds verder af. Er is door de crisis en de vergrijzing wel behoefte aan kavels en ander type woningen en daar wil de gemeente de huidige woningbouwplannen zoveel mogelijk op aanpassen. Zo ook in het Medaillon.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Regels - o Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
5.	E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3 7556PL Hengelo Ingekomen 11-07-2014, 1026313	
a.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in	Zie reactie onder 4a1

	de noodzaak voor deze verhoging. De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei. Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen of slechts een zeer beperkt aantal.	
	2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dicht tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouwing van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.	Zie reactie onder 4a2
	3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.	Zie reactie onder 4a3
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Regels - o Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
6.	Dhr. N. Kors Achterhoeksedwarsweg 9 7556BX Hengelo	

	Ingekomen 21-07-2014, 1026596	
a.	De bestemmingsplanherziening heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening, maar is uitsluitend gebaseerd op economische motieven. De gemeente treedt hierbij op als private partij in haar publieke functie en dat is wettelijk verboden.	De aanleiding tot het herzien van het bestemmingsplan bestaat niet alleen uit economische motieven. Een andere reden om het bestemmingsplan te herzien, is de wens om de wijk Medaillon aan de zuidzijde af te ronden. Op dit moment zijn er bijvoorbeeld nog enkele bouwwegen in de wijk aanwezig, wat leidt tot klachten van bewoners. Deze bouwwegen worden pas definitief gemaakt, als de woningen in de wijk ook allemaal zijn gebouwd en er niet langer bouwverkeer over de wegen hoeft te rijden. In tegenstelling tot wat indiener stelt, is het herzien van een bestemmingsplan op grond van voornoemde redenen, wel degelijk toegestaan. Dat er mede een economische reden is om het bestemmingsplan te herzien en dat de gemeente eigenaar is van de grond in het plangebied, doet geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Het enige criterium dat daarvoor geldt, is de zogeheten goede ruimtelijke ordening.
b.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een duidelijke verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft geen inzicht in de noodzaak tot verruiming van de mogelijkheden. De infrastructuur en verkeersbewegingen zijn niet berekend op een toevoeging van een achttal woningen. Dit mede gelet op de parkeer situatie.	Zie reactie onder 4a1. Ten aanzien van het parkeren; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag. De huidige infrastructuur kan de toename makkelijk opvangen. Het plan moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien.
	2. De sfeer in het gebied gaat verloren doordat de maatvoering verruimd wordt. Verwijst naar een pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg als voorbeeld van een woning die niet past in de omgeving. De afgenomen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 naar 5 meter) doet afbreuk aan de beoogde openheid van het gebied. De eis in het BKP om de bebouwing zo centraal mogelijk te situeren op de kavels biedt geen enkele garantie tot openheid / landerijen.	Zie reactie onder 4a2 De pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg valt zowel buiten het plangebied alsook buiten het Medaillon, waardoor de voor het Medaillon gewenste sfeer niet van toepassing is op die woning. Hierdoor is het niet mogelijk om de woningen te vergelijken.
	3. Het CPO is onvoldoende begrensd. De veronderstelde onverkoopbaarheid van de kavels leidt ertoe dat de gemeente kwaliteit overboord zet om meer van hetzelfde te laten bouwen.	Zie reactie onder 4a3
	4. Daarnaast kan de verkoopbaarheid ook gestimuleerd worden door de grondprijs fiks te laten dalen.	Uiteraard is er meerdere malen gekeken naar de grondprijs van de kavels van de Gemeente Hengelo. Om diverse redenen is er voor gekozen de grondprijs te bevriezen en niet te wijzigen. Hierbij valt te denken aan de geplande opbrengsten voor Medaillon. Ook is de verkoop in Medaillon niet geheel gestopt;

		kleinere kavels worden tegen deze prijzen wel verkocht. Maar ook tijdelijke prijsverlagingen leveren gemeentebreed niet meer verkopen op. De verkoopprijs van de kavels is niet de enige reden van de stagnatie op de woningmarkt (bank, werk, verkoop eigen woning...). En prijsverlaging voor alleen Medaillon geeft een precedentwerking voor de overige kavels in de Gemeente Hengelo. De verlaging van de grondprijs van de kavels in Medaillon is zoals gebleken geen stimulans en ook geen juiste oplossing.
	5. De gemeente stelt zich op als vastgoedhandelaar wat het gevoel geeft dat de belangen niet goed bewaakt worden;	De gemeente stelt zich in deze niet op als vastgoedhandelaar, maar weegt alle belangen die bij het bestemmingsplan spelen zorgvuldig af; ook die van indiener. Daarbij handelt de gemeente in het algemeen belang zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
7.	P. van der Woning Dijksweg 25 7556KA Hengelo Ingekomen 21-07-2014, 1026596	
a.	De toelichting stelt dat het wenselijk is om in deelgebied 10 een extra woning te realiseren, maar die extra woning is nú al gerealiseerd.	De genoemde extra woning is nog niet gerealiseerd. In deelgebied 10 mogen namelijk op grond van het bestemmingsplan Medaillon in totaal 7 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er slechts 6 woningen gebouwd. Om op het resterende (braakliggende) terrein twee woningen te kunnen bouwen, wordt het bestemmingsplan herzien.
b.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt verder een toevoeging van 8 woningen mogelijk in deelgebied 11. Indiener heeft in 2008 en in 2011 verzocht om een extra bouwkaavel op zijn perceel aan de Dijksweg, maar dit is twee maal afgewezen omdat verdichting op die plek niet wenselijk werd geacht. Nu wordt verdichting in de deelgebieden 10 en 11 wel wenselijk geacht. Indiener stelt dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en verzoekt wederom om alsnog medewerking te verlenen aan het oprichten van de genoemde extra bouwmogelijkheid op zijn kavel.	Indiener stelt dat er bij het toestaan van verdichting in de deelgebieden 10 en 11 van Medaillon sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit omdat in het verleden zijn aanvraag voor een extra bouwkaavel achterop zijn perceel is geweigerd. De locatie van de extra bouwkaavel van indiener ligt achter een reeds bestaande woningen op 300 meter afstand van deelgebied 10 en ruim 400 meter afstand van deelgebied 11. Er is derhalve geen sprake van een onderlinge relatie tussen de twee ontwikkelingen. De kavel van indiener ligt buiten het plangebied en kan in die procedure ook niet worden meegenomen. Daarom zal, buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 om, het verzoek van indiener worden afgewogen.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		

Hengelo, 18-09-2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0069-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep:

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

1.5 aanbouw:

een 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:

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het verkoop en/of leveren - als ondergeschikte nevenactiviteit - van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 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;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 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;

1.15 bestaand:

1. bij bouwwerken:
bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
2. bij gebruik:
bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, landschapselement of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 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;

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

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

1.32 differentiatielijn:

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

1.33 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 EHS;

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.35 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;

1.36 erker:

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

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidgevoelige functies:

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

1.39 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.40 geluidsbelasting in dB:

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

1.41 geschakelde woning:

woning welke met een andere woning verbonden is door middel van een bijbehorend bouwwerk;

1.42 gestapelde woning

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

1.43 halfvrijstaande woning:

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

1.44 het slopen van een bouwwerk:

het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 hoekperceel:

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

1.48 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 ;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 kamerverhuur/kamerbewoning:

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

1.52 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;

1.53 kantoor:

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

1.54 landschappelijke waarde:

waarde in landschappelijk-esthetische en/of geomorfologische zin;

1.55 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;

1.56 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;

1.57 omgevingsvergunning:

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

1.58 onzelfstandige wooneenheid:

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

1.59 prostitutie:

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

1.60 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.61 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

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

1.62 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.63 seksinrichting:

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt. Indien op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' ter plaatse van een bouwperceel is opgenomen, geldt uitsluitend de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding als voorgevelrooilijn;

1.67 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.68 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.69 wegas:

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

1.70 wooneenheid/woning:

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

1.71 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.

1.72 zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden 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 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

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. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' zijn vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat de bouwgrens aan de zijde van de aanduiding geldt als voorgevelrooilijn. De voorgevel van nieuw te bouwen woningen dient aan de zijde van deze rooilijn gesitueerd te zijn.
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 1 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - 1. woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken,
 - 2. woningen deel uitmakende van blokken van twee woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- j. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;

- k. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

3.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 1. 50 m²;
 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, 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.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

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

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.4 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

3.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

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

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

6.2 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 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - intrekgebied

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

7.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

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

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied', 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:
 1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals palen, damwanden, funderingswerken, diepwanden of schermen dieper dan 1 meter beneden peil, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
 3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken dieper dan 1 meter beneden peil;
 4. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
 5. het graven, vergraven of dempen van sloten.

De onder 1. tot en met 6. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig worden aangetast.
- b. Het onder 7.1.3 onder a. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.
- c. Overtreding van het bepaalde in artikel 7.1.3 onder a. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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.

8.4 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.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11.

**Staat van wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Medaillon,
deelgebieden 10 en 11**

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

Algemeen

Het verminderen van de toename van het aantal woningen in het zuidelijke deel van deelgebied 11C leidt er toe dat de toename in totaal niet langer gaat om een totale toename van 9 woningen, maar slechts van 6. Op verscheidene plaatsen in de toelichting dient dit te worden aangepast.

Specifiek

Hoofdstuk 1

- Paragraaf 1.1: “Om het gebied "Medaillon" desondanks te kunnen afronden, is er een behoefte aan het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden tot in totaal maximaal 22 woningen.” Is gewijzigd naar “Om het gebied "Medaillon" desondanks te kunnen afronden, is er een behoefte aan het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden tot in totaal maximaal 19 woningen.”

Hoofdstuk 2

- Paragraaf 2.1.2:
 - o “De verruiming van de bouwmogelijkheden met 9 woningen moet recht doen aan de bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.” wordt gewijzigd in “De verruiming van de bouwmogelijkheden met maximaal 6 woningen moet recht doen aan de bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.”
 - o “De gemeente wil eventueel in dit gebied de bebouwingsmogelijkheden verder verruimen om nieuwe eigentijdse woonconcepten mogelijk te maken die goed aansluiten bij deze ruimtelijke structuur en voortborduren op het historische karakter van het gebied.” Wordt gewijzigd in “De gemeente wil eventueel in dit gebied de bebouwingsmogelijkheden verder verruimen met maximaal 3 woningen om nieuwe eigentijdse woonconcepten mogelijk te maken die goed aansluiten bij deze ruimtelijke structuur en voortborduren op het historische karakter van het gebied.”

Hoofdstuk 4

- Paragraaf 4.1.7: “De bouw van 9 woningen is echter geen functie die harmonieert met de drinkwatervoorziening.” wordt gewijzigd in “De bouw van 6 woningen is echter geen functie die harmonieert met de drinkwatervoorziening.”

REGELS

Algemeen

Artikel 1 Begrippen wordt ter verduidelijking aangevuld met het begrip gestapelde woning.

Specifiek

- Artikel 1: begrip “1.42 gestapelde woning: een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;” wordt toegevoegd.

VERBEELDING

Algemeen

De bouwgrens van het bouwvlak van deelgebied 10 wordt verruimd op verzoek van een bewoner. Daarnaast wordt, gelet op de meerdere zienswijzen die verzoeken om de toename van het aantal woningen te verminderen, het maximum aantal woningen voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C teruggebracht van 6 naar 3.

Specifiek

De bouwgrens ter plaatse van de Klaas Berninkstraat 1 wordt aan de zijde van de Willem de Kooningstraat wordt 5 meter in de richting van de laatstgenoemde weg verschoven.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast in verband met de vaststelling en er zijn incidentele tekstuele aanpassingen doorgevoerd vanuit redactionele overwegingen.

Specifiek

Hoofdstuk 2

- Paragraaf 2.6: “onstluitingsweg” wordt “ontsluitingsweg”

Hoofdstuk 3

- Paragraaf 3.2.1: “waaronver” wordt gewijzigd in “waaronder”
- Paragraaf 3.3.3: opsomming aan het eind van de paragraaf structuurmatig aangepast.

Hoofdstuk 5

- Paragraaf 5.6.2 ‘zienswijzen’ ingevoegd:

“5.6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 is op 17 juni 2014 gepubliceerd voor een inzagetermijn van 18 juni 2014 tot en met 29 juli 2014. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Eén aanvullende zienswijze is prematuur ingediend. Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben twee van de zeven ingediende zienswijzen op een aantal punten aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11. De ingediende zienswijzen zijn schriftelijk beantwoord (zie bijlage 3 bij de toelichting van voorliggend plan).”

- Paragraaf 5.6.2 ‘verder verloop van de procedure’ hernummerd naar 5.6.3 en de onderstaande punten 1 en 2 verwijderd onder hernummering van de punten 3 en 4 naar respectievelijk 1 en 2.

“1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;

2. 1e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;”

Bijlagen bij de toelichting

- Paragraaf 3 ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11’ ingevoegd.

REGELS

Algemeen

Ontwerpbestemmingsplan is aangepast in verband met de vaststelling. Verder wordt een begripsbepaling en een artikel aangepast om onduidelijkheid te voorkomen;

Specifiek

Artikel 1

- Lid 1.1 Identificatienummer van het bestemmingsplan wordt aangepast van “NL.IMRO.0164.BP0069-0201” naar “NL.IMRO.0164.BP0069-0301”
- Lid 1.66 Voorgevelrooilijn wordt aangepast van:
 “1.66 voorgevelrooilijn:
 de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt.”
 tot
 “1.66 voorgevelrooilijn:
 de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt. Indien op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' ter plaatse van een bouwperceel is opgenomen, geldt uitsluitend de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding als voorgevelrooilijn;”

Artikel 3

- Lid 3.2.5. onder a wordt aangepast van:
 “bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.”
 tot
 “bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat deze buiten het bouwvlak, doch binnen het bestemmingsvlak dienen te worden gebouwd;”

VERBEELDING

Algemeen

Ontwerpbestemmingsplan is aangepast in verband met de vaststelling;

Specifiek

- Identificatienummer van het bestemmingsplan wordt aangepast van “NL.IMRO.0164.BP0069-0201” naar “NL.IMRO.0164.BP0069-0301”

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11

Het ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' van de gemeente Hengelo is op 17 juni 2014 gepubliceerd voor een inzage termijn van 18 juni 2014 tot en met 29 juli 2014.

Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is prematuur ingediend. In deze Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Medaillon, deelgebieden 10 en 11' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien.

Eén zienswijze is prematuur ingediend door:

1. I. Noltes, Suze Robertsonstraat 14, 7556 JR Hengelo

Zienswijzen zijn gedurende de terinzagelegging ingediend door:

2. G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo
3. Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo (twee maal)
4. A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo
5. E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3, 7556PL Hengelo
6. N. Kors, Achterhoeksedwarsweg 9, 7556 BX Hengelo
7. P. van der Woning, Dijksweg 25, 7556KA Hengelo

1.	I. Noltes Suze Robertsonstraat 14 7556 JR Hengelo Ingekomen 17-06-2014, 1025198 (prematuur)	
a.	Heeft bezwaar tegen het toevoegen van extra woningen. Heeft de woning ooit gekocht met het ook op de rustige ligging ervan. Is eigenaar van een kinderspeelparadijs en wil graag een rustige woonomgeving. Voor de aankoop heeft de gemeente hem verzekerd dat de locatie ook rustig zou blijven. Sinds de aankoop van de woning is echter Medaillon ontwikkeld waarbij de rustige woonomgeving verdween. Mede doordat ook de bouw van een grote school in de wijk mogelijk is gemaakt. Daarnaast ook doordat een soort pad is ontstaan langs de woning. Ziet zich opnieuw geconfronteerd met gewijzigde plannen waardoor de wijk nog drukker en rumoeriger wordt.	Het bestaande bestemmingsplan Medaillon laat al een invulling van het gebied toe met woningbouw. Dat er dus woningen worden gebouwd, is al een aantal jaren een gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een invulling van het gebied te faciliteren met kleinere kavels en derhalve een hoger aantal woningen. Het gaat daarbij om woningen die voor autoverkeer niet ontsloten worden via een weg die langs het perceel van indiener loopt. Eventuele hinder zal indiener derhalve alleen kunnen ondervinden van langzaam verkeer. Het is verder aannemelijk dat het toevoegen van 1 woning in deelgebied 10 voor de woonsituatie van indiener niet uitmaakt, gelet op de ligging ten opzichte van zijn perceel en de hemelsbrede afstand van ongeveer 140 meter van de woning van indiener tot de nog in te vullen ruimte in deelgebied 10. De afstand van de woning van indiener tot deelgebied 11 bedraagt minimaal zo'n 50 meter. Dat er in deelgebied 11 een 11-tal woningen worden gerealiseerd in plaats van 6 zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal langzaam verkeersbewegingen langs zijn huis. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden over een te hoge verdichting wordt het plan aangepast zodat in deelgebied 11 niet 8 woningen worden toegevoegd, maar 5.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		

2.	G. van Keulen, Achterhoekseweg 11 7556BB Hengelo Ingekomen 20-06-2014, 1021014	
a.	In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Geeft aan dat zowel indiener zelf alsook de naastgelegen scouting erg veel last hebben van wateroverlast na hevige regenval. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Verzoekt om wijziging van de bijlage. Tevens wordt aangegeven dat de doorstroming van de watergangen in de nabijheid van het gebied niet voldoende is door een slechte ligging van een drietal duikers en onvoldoende onderhoud van de watergangen.	De wateroverlast die indiener ondervindt, betreft overlast na forse regenval als gevolg van het niet voldoende afvoeren van regenwater door de sloten die aan de westzijde van de Achterhoekseweg gelegen zijn. Het gaat daarbij niet om grondwateroverlast. Van grondwateroverlast is sprake als de grondwaterstanden structureel te hoog zijn voor de functie van een gebied. De eigenaar is primair verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein. Van hem mag worden verwacht dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden. Te denken valt aan de aanleg van drainage. In de situatie van indiener gaat het echter om problemen na forse regenval. Indien deze problemen veroorzaakt vanwege storende lagen in de bodem, kan indiener overwegen deze lagen te doorbreken om de infiltratie te verbeteren. De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein en biedt particulieren de mogelijkheid zich te ontdoen van grondwater, voor zover deze daartoe geen andere mogelijkheden hebben. Deze ontwateringsmiddelen (sloten) zijn aanwezig langs de Achterhoekseweg en sluiten aan op een watergang welke in beheer en onderhoud is bij het waterschap Vechtstromen. De watergangen van de gemeente en het waterschap worden periodiek opgeschoond. Volgens indiener is dit echter onvoldoende. Omdat zowel het perceel als de betrokken watergangen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 liggen, heeft de zienswijze van indiener geen consequentie voor het bestemmingsplan. Het gaat immers alleen om veronderstelde overlast na forse regenval. Dit zien wij niet als structurele wateroverlast waardoor ons insziens de bijlage niet gewijzigd hoeft te worden. Het signaal dat er sprake is van onvoldoende onderhoud zal intern wel worden doorgezet naar de betrokken afdeling. Indiener geeft aan dat de wateroverlast is toegenomen sinds Medaillon gebouwd is. Voor Medaillon geldt dat er sprake is van een waterscheiding. Het deel ten noorden van de Oosterbosweg watert vertraagd af op de Houtmaatleiding en het deel ten zuiden van de genoemde weg watert vertraagd via wadi's af op de waterloop 15-04-01 van het Waterschap. De wadi's hebben een bergend vermogen van 40mm en dat betekent dat de afvoer van het zuidelijke deel van Medaillon niet meer is dan de afvoer bij het oorspronkelijke agrarische gebruik. Ons insziens is de waterhuishoudkundige situatie met de aanleg

		van Medaillon dan ook niet verslechterd.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		
3.	Scouting St. Jeroen Bambi, per adres Jan Steenstraat 6, 7556GC Hengelo Ingekomen 03-07-2014, 1024162 Ingekomen 21-07-2014, 1026391	
a.	In bijlage 2 bij de toelichting (de samenvatting van de Watertoets) staat aangegeven dat er in of rondom het plangebied geen sprake is van wateroverlast. Aangegeven wordt dat er wel wateroverlast is in of rondom het plangebied van het bestemmingsplan. Op het scoutingterrein is het vaak dermate drassig dat het gras niet gemaaid kan worden. De indruk bestaat dat de situatie erger is geworden sinds de aanleg van Medaillon. Is van mening dat de gemeente eerst gedegen onderzoek moet doen naar de waterhuishouding in het plangebied en dan zeker ook naar de wateroverlast op het scoutingterrein. Vervolgens dient er een inzichtelijke en overzichtelijke totaaloplossing te worden gemaakt welke gerealiseerd kan worden voor vaststelling van het bestemmingsplan.	Zie reactie onder 2a. Ten aanzien van het onderzoek naar de wateroverlast op het scoutingterrein; dit terrein maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11. Voor de waterhuishouding in het plangebied is in het verleden al een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Er heeft dus al gedegen onderzoek plaatsgevonden.
b.	Verwacht moeilijkheden door de verruiming van de woningaantallen, gelet op de overlast die toekomstige bewoners kunnen ondervinden van de scouting. Geeft daarnaast aan dat een verruiming van de woningaantallen een mogelijk conflict gaat opleveren met het verhuur van de blokhut alsmede ook de wens tot het verruimen van de gebruiksmogelijkheden met meer commerciële doeleinden zoals o.a. kinderopvang. Geeft aan dat de gemeente in het recente verleden (10 maart 2011) ook al heeft aangegeven aan deze verruiming mee te willen werken.	Niet het aantal woningen is relevant voor de mogelijke overlast maar met name de aard en omvang van de activiteiten in relatie met de afstand tot woningen. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om dichterbij het scoutingterrein te bouwen dan op grond van het vigerende plan al mogelijk is. Wij verwachten daarom niet dat toekomstige bewoners meer overlast zullen ondervinden doordat het aantal woningen toeneemt. Indiener geeft verder aan dat er een wens bestaat om de gebruiksmogelijkheden te verruimen en dat de gemeente heeft aangegeven hieraan te willen meewerken. In 2011 heeft indiener gevraagd wat de mogelijkheden zijn om het pand te benutten voor dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op 10 maart 2011 (inmiddels 3,5 jaar geleden) heeft indiener van een ambtenaar een mail ontvangen dat de vraag is voorgelegd aan het coördinatieoverleg en dat men medewerking destijds in principe wenselijk vond. De vraag van indiener heeft echter nooit een concreet initiatief of een bestuurlijk besluit geleid. Indiener zou hiervoor moeten verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan, zoals in de bewuste mail ook is vermeld. Een verzoek van indiener is echter tot op heden niet ontvangen. Destijds is overigens alleen het gebruik t.b.v. dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt beoordeeld. Gebruik t.b.v. kinderopvang, zoals indiener nu aangeeft, is nooit beoordeeld. Aangezien formele besluitvorming omtrent de verruiming nooit heeft plaatsgevonden, heeft het scoutingpand nog altijd 'slechts' het toegestane gebruik t.b.v.

		scouting en zal het als zodanig ook beoordeeld moeten worden.
c.	Verzoekt om bij de verkoop van de kavels reeds informatie te verstrekken t.a.v. de activiteiten van de scouting.	In de gemeentelijke verkoopfolder wordt niet op voorhand uitgebreid vermeld wat de activiteiten van de scouting zijn. De scouting met zijn activiteiten is reeds gevestigd aan de rand van het projectgebied en maakt geen deel uit van het plangebied. Bij vragen van de optant kopers kunnen de activiteiten altijd mondeling worden toegelicht.
d.	Verneemt graag òf, en zo ja, op welke wijze de gemeente rekening heeft gehouden met de nabijheid van het scoutinggebouw ten opzichte van de toe te voegen woningen. Vraagt daarbij ook of de gemeente daarbij ook onderzoek heeft gedaan naar de hinder als gevolg van huidige en geplande toekomstige activiteiten (dagbesteding / kinderopvang) en wat de uitkomsten zijn van dat onderzoek. Mocht dat onderzoek niet zijn gedaan, verzoekt men of dat alsnog uitgevoerd kan worden. Indien blijkt dat de woningen beperkingen inhouden voor de scoutinggroep of voor een kinderdagverblijf, verzoekt men de planwijziging niet door te zetten of, via een voorwaardelijke verplichting, te verzekeren dat geluidwerende voorzieningen worden aangelegd. Zonder deze maatregelen zou ter hoogte van de woningen geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.	Er is geen (akoestisch) onderzoek uitgevoerd. De scoutingactiviteiten vallen niet onder de wet milieubeheer. Er geldt daarom geen vergunning- of meldingsplicht met (geluid)voorwaarden waaraan getoetst kan worden. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen is de systematiek van milieuzonering toegepast. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kan overlast worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor het beoordelen van de gewenste afstand is gebruik gemaakt van de uitgave bedrijven en milieuzonering. In deze uitgave zijn voor diverse bedrijven en milieubelastende functies richtafstanden gegeven voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Indien de grootste afstand behorend bij een bepaalde activiteit in acht wordt genomen is de kans op overlast gering. Eén en ander is verder uitgewerkt in de milieuaspectenstudie. Ten aanzien van de wens van indiener om de blokhuut te gebruiken voor andere doeleinden dan ten behoeve van scouting, wordt verwezen naar de reactie onder 4b.
e.	Geeft aan te verwachten schade te lijden door het bestemmingsplan.	Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		
4.	A. van der Schaaf, Klaas Berninkstraat 1, 7556PL Hengelo Ingekomen 10-07-2014, 1025096	
a.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in de noodzaak voor deze verhoging. Ten aanzien van de genoemde economische crisis; ondanks het economisch klimaat heeft de gemeente grondprijzen verhoogd en de crisis is op dit moment ook op zijn retour. De aanpassing betekent ook een verdubbeling van de verkeersbewegingen op de Willem de Kooningstraat. Door de	Vanwege de economische en vastgoedcrisis stagneren en vertragen veel plannen. De nieuwe realiteit vraagt om meer flexibele bestemmingsplannen om adequaat te kunnen reageren op woonwensen van belangstellenden waarbij tegelijkertijd de gemeente, initiatiefnemers en bewoners voldoende zekerheid wordt geboden. Woonwensen veranderen door de vergrijzing. Mensen worden ouder, blijven langer alleen wonen en toch wordt van ze verwacht dat ze zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Comfort en

	verdubbeling ontstaat een probleem t.a.v. geluidsoverlast en inkijk van passanten. De gebruikswaarde van de zijtuin wordt hierdoor sterk verminderd. De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei. Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen.	veiligheid in de woning en de mogelijkheid van een gezamenlijke woonvoorziening kunnen dan erg belangrijk zijn. Door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden kan er minder geld geleend worden. Er is zichtbaar meer vraag naar kleinere kavels in Hengelo. Om in te spelen op deze trends is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld met daarin een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende plan. Het maximale woningaantal is opgehoogd en daardoor kunnen er kleinere kavels worden uitgegeven. Hoewel hierdoor sprake kan zijn van een verdere verdichting ten opzichte van het geldende plan is de gemeente van mening dat de ruimtelijke kwaliteit in deelgebied 10 en 11 gewaarborgd blijft. Daarnaast wordt in deelgebied 11 de mogelijkheid geboden om een kleine groep mensen samen te laten bouwen. In het beleid noemen we dit ook wel CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De plek leent zich goed voor één of enkele woongebouw(en) aan een gezamenlijk erf. Binnen het gebouw kunnen ook meerdere wooneenheden en een gemeenschappelijke woonvoorziening worden gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan het bezwaar over de ruimtelijke verdichting van het Medaillon is het maximale woningaantal voor het deelgebiedje voor het beoogde CPO(deelgebied 11) teruggebracht van 6 naar 3 woningen. Los van de eventuele invulling van het perceel met een CPO biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om het perceel ook in zijn geheel te verkopen en er maximaal 3 woningen te bouwen op vrijliggende kavels. De grondprijzen voor kavels tot 1.000 m² is niet gewijzigd sinds 2010 en van de kavels boven de 1.000 m² niet sinds 2011. Dat betekent dat de prijzen al ruim 3 tot 4 jaar niet verhoogd zijn. De reden van verhoging voor 2010-2011 zijn de gemaakte afspraken met onze ontwikkelpartner in Medaillon. In 2012 is deze samenwerking voor Medaillon beëindigd en zijn de prijzen niet verder gestegen. De stagnatie van verkoop van onroerende zaken is zeker een gegeven van de crisis; de verkoop en vraag van onze klanten is voornamelijk naar (goedkopere) kleinere kavels. Het is de keuze van indiener om geen tuinafscheiding zoals een schutting of haag te plaatsen. De verkeersbewegingen zijn tot nu toe minimaal, omdat er helemaal nog woningen gebouwd zijn. Dat er echter woningen zouden komen was bekend. Indien indiener van mening is dat waardevermindering optreedt als gevolg van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat de mogelijkheid open het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een tegemoetkoming in planschade
--	--	---

		toe te kennen op grond van afdeling 6.1 Wro. Ten aanzien van de verkeersbewegingen; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag.
	2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dichter tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouwing van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.	Zowel sfeergebied De Landerijen (deelgebied 10) als het sfeergebied Het buitenleven (deelgebied 11) is van toepassing op dit bestemmingsplan. In beide deelgebieden is sprake van vrijstaande bebouwing op kavels. De architectuur is een van ingetogen statigheid die zich voegt naar de landelijke omgeving (deelgebied 10). Het buitenleven (deelgebied 11) beoogt een vermenging van de open ruimte en landelijke opzet met een diverse statige architectuur. Volgens het BKP wordt geen boerderijachtige sfeer nagestreefd. Een vrije plaatsing op een kavel wordt in de werkelijkheid niet gehaald. Om veiligheids- en privacy reden wordt er een fysieke scheiding tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse erfgrenzen met bijgebouwen en hek- en schuttingen gerealiseerd. Alleen bij echt grote kavels vanaf 2000 m2 en meer is soms sprake van een vrije plaatsing, maar ook hier wordt vrije plaatsing door uitdeinende bebouwing nog vaak teniet gedaan. Deze bijgebouwen en schuttingen zijn vaak vergunningsvrij. Door meer woonprogramma in het hoofdgebouw toe te staan kan de behoefte aan bijgebouwen worden teruggebracht, wat de openheid nog te goede komt. De bouwplannen in Medaillon wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Medaillon. Als de wijk is gerealiseerd dan wordt de welstandsnota van kracht en zijn voor Medaillon de gebiedscriteria Parkbuurten van toepassing. De bouwstijlen in Parkbuurten variëren sterk. De gebouwen bestaan veelal uit twee lagen met een kap, dan wel een laag met een kap of plat dak. Dat laatste is Medaillon uitgesloten.
	3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.	Volgens indiener ligt in deelgebied 11c niet eenduidig vast wat er gebouwd mag worden en wat de maatvoering daarvan is. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een maximale maatvoering opgenomen ten aanzien van het vastleggen van de maximale goot- en bouwhoogten. Deze is, zoals indiener verzoekt, niet ruimer en zelfs identiek als de maatvoering welke is opgenomen ten aanzien van de woonbebouwing welke noordelijk ervan is gelegen, te weten een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan ook in een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor dit gebied. Indiener verzoekt om een definitie van het begrip 'aaneengesloten bebouwing', maar dit begrip komt niet voor in de regels. Wat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding

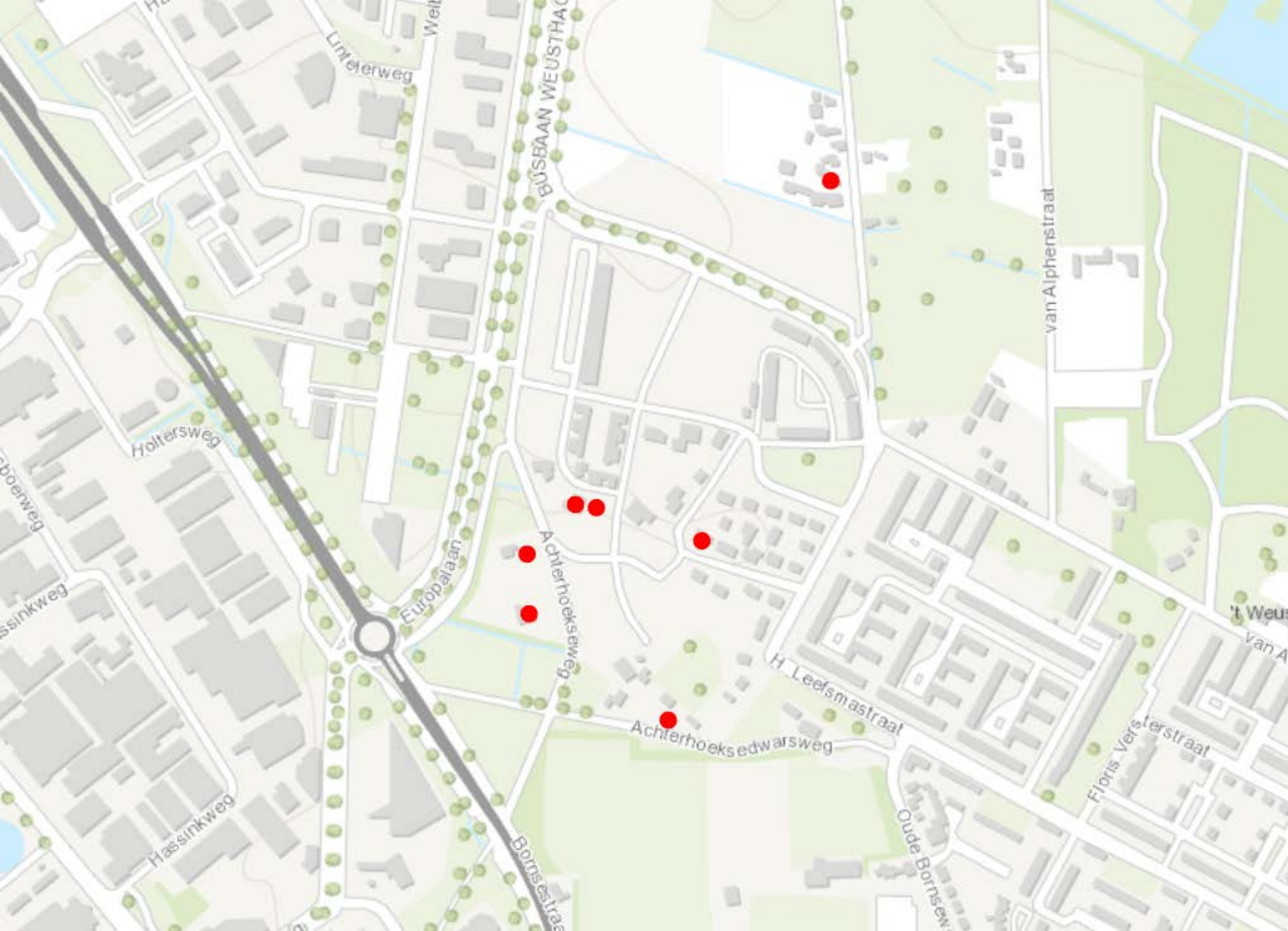
		"aaneengebouwd uitgesloten" staat eenduidig in de regels. Hier zijn namelijk uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan. Van deze bebouwingstypologieën zijn wel begripsbepalingen opgenomen in artikel 1 van de regels, uitgezonderd 'gestapelde woning'. Wat hieronder wordt verstaan, is niet vermeld in de begripsbepalingen. Om onduidelijkheid te voorkomen, zal dit begrip worden toegevoegd.
b.	Verder stelt de gemeente dat het ontwerpbestemmingsplan economisch onderbouwd is, maar dat stelden ze ook voor het nu geldende plan. Vraagt zich af waarom dat nu niet meer geldig is en wat dan de noodzaak is om het plan te wijzigen.	In de economische uitvoerbaarheidsparagraaf is het volgende geschreven: Door ontbinding van de samenwerking met Dura Vermeer en door de verslechtering van de economie, is er nog eens kritisch gekeken naar de vrije kavels van de Gemeente Hengelo in het plan Medaillon en naar het onderliggende bestemmingsplan. De vraag vanuit de markt geeft aan dat er wel behoefte is aan bouwkavels in dit project, maar niet meer in de huidige afmetingen (zie de recente verkopen). Voor het realiseren van kleinere kavels en hierdoor de verandering in de hoeveelheid van het aantal woningen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook de afmetingen van nok- en goothoogtes zijn meer van deze tijd en gewenst in dit project. Het komt er dus op neer dat we geen verplichtingen meer hebben naar onze toenmalige ontwikkelpartner en dat de tijd op het gebied van gewijzigde inzichten en crisis ons ingehaald heeft.
c.	Refererend aan het Twents woningmarkt onderzoek wordt gevraagd wat de cijfers zijn uit deze onderzoeken en waaruit blijkt dat er nu behoefte is aan meer woningen dan bij het opstellen van het huidige plan in 2008.	Zie ook reactie onder 4a1. Het gaat om de behoefte aan kleinere kavels waardoor het woningaantal binnen het plan kan toenemen. Bovendien gaat het om ander type woningen bijv. woningen met een gemeenschappelijke voorziening die in CPO wordt ontwikkeld. Er is op stedelijk niveau geen toenemende woningbehoefte want de huishoudensontwikkeling neemt de komende jaren steeds verder af. Er is door de crisis en de vergrijzing wel behoefte aan kavels en ander type woningen en daar wil de gemeente de huidige woningbouwplannen zoveel mogelijk op aanpassen. Zo ook in het Medaillon.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Regels - o Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
5.	E. G. Hofhuis, Klaas Berninkstraat 3 7556PL Hengelo Ingekomen 11-07-2014, 1026313	
a.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft onvoldoende inzicht in	Zie reactie onder 4a1

	de noodzaak voor deze verhoging. De structuurvisie Hengelo 2030 geeft aan dat groei omgezet wordt naar kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is echter het omgekeerde; kwaliteit (landelijk wonen) wordt omgezet naar groei. Verzoekt om geen extra woningen toe te voegen of slechts een zeer beperkt aantal.	
	2. Het drastisch veranderde sfeerbeeld; Doordat het ontwerpbestemmingsplan flexibel is, staat het een grote variatie toe qua bouw- en goothoogte. Hierdoor is het niet zeker dat er boerderij-achtige woningen komen die een natuurlijke overgang vormen richting de boerderijen ten zuiden van het gebied. De toekomstige invulling van het plangebied is door deze flexibiliteit ook onbepaald en kan sterk afwijken van de huidige landelijke sfeer. Door de genoemde flexibiliteit kan het zijoppervlak van de nieuwe woningen verdubbelen, wat een massieve blik oplevert. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om dicht tegen de perceelsgrens aan te bouwen (3 meter i.p.v. 5). De eis vanuit het beeldkwaliteitsplan om de bebouwing centraal op de kavel te realiseren biedt onvoldoende garantie op een verspreide en open bebouwing. De onderbouwing van de beeldkwaliteit in het ontwerp is gebaseerd op de verkeerde typologie (moderne woonwijk in plaats van parkbuurten). Verwezen wordt in paragraaf 2.1.2 van de toelichting naar o.a. de Ardennenstraat, maar dat is de typologie Moderne Woonwijk. Medaillon behoort tot de parkbuurten. Verzoekt om de bestaande maximale goothoogte en bebouwingsvlak afstanden te handhaven.	Zie reactie onder 4a2
	3. De onvoldoende bepaalde invulling van deelgebied 11C; Het ontwerpbestemmingsplan geeft veel ruimte voor een flexibele invulling. Verzoekt om het begrip 'aaneengesloten bebouwing' te definiëren en daarbij eenduidig vast te leggen wat wel en niet gebouwd mag worden. Onder andere of één of losse eenheden gebouwd mogen worden en wat de goot- en nokhoogte zijn. Deze mogen niet ruimer zijn dan die in het overige gebied.	Zie reactie onder 4a3
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Regels - o Begripsbepaling 'gestapelde woning' wordt toegevoegd aan artikel 1. • Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
6.	Dhr. N. Kors Achterhoeksedwarsweg 9 7556BX Hengelo	

	Ingekomen 21-07-2014, 1026596	
a.	De bestemmingsplanherziening heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening, maar is uitsluitend gebaseerd op economische motieven. De gemeente treedt hierbij op als private partij in haar publieke functie en dat is wettelijk verboden.	De aanleiding tot het herzien van het bestemmingsplan bestaat niet alleen uit economische motieven. Een andere reden om het bestemmingsplan te herzien, is de wens om de wijk Medaillon aan de zuidzijde af te ronden. Op dit moment zijn er bijvoorbeeld nog enkele bouwwegen in de wijk aanwezig, wat leidt tot klachten van bewoners. Deze bouwwegen worden pas definitief gemaakt, als de woningen in de wijk ook allemaal zijn gebouwd en er niet langer bouwverkeer over de wegen hoeft te rijden. In tegenstelling tot wat indiener stelt, is het herzien van een bestemmingsplan op grond van voornoemde redenen, wel degelijk toegestaan. Dat er mede een economische reden is om het bestemmingsplan te herzien en dat de gemeente eigenaar is van de grond in het plangebied, doet geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Het enige criterium dat daarvoor geldt, is de zogeheten goede ruimtelijke ordening.
b.	Het ontwerpbestemmingsplan betekent een duidelijke verslechtering van de leefomgeving, als gevolg van:	
	1. Een verdubbeling van het woningaantal in deelgebied 11; Het ontwerp geeft geen inzicht in de noodzaak tot verruiming van de mogelijkheden. De infrastructuur en verkeersbewegingen zijn niet berekend op een toevoeging van een achttal woningen. Dit mede gelet op de parkeer situatie.	Zie reactie onder 4a1. Ten aanzien van het parkeren; het aantal verkeersbewegingen in de Willem de Kooningstraat neemt weliswaar toe maar van verkeershinder zal absoluut geen sprake zijn. Het aantal verwachte extra verkeersbewegingen ligt rond de 30. De intensiteiten blijven extreem laag. De huidige infrastructuur kan de toename makkelijk opvangen. Het plan moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien.
	2. De sfeer in het gebied gaat verloren doordat de maatvoering verruimd wordt. Verwijst naar een pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg als voorbeeld van een woning die niet past in de omgeving. De afgenomen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 naar 5 meter) doet afbreuk aan de beoogde openheid van het gebied. De eis in het BKP om de bebouwing zo centraal mogelijk te situeren op de kavels biedt geen enkele garantie tot openheid / landerijen.	Zie reactie onder 4a2 De pas gerealiseerde woning aan de Achterhoeksedwarsweg valt zowel buiten het plangebied alsook buiten het Medaillon, waardoor de voor het Medaillon gewenste sfeer niet van toepassing is op die woning. Hierdoor is het niet mogelijk om de woningen te vergelijken.
	3. Het CPO is onvoldoende begrensd. De veronderstelde onverkoopbaarheid van de kavels leidt ertoe dat de gemeente kwaliteit overboord zet om meer van hetzelfde te laten bouwen.	Zie reactie onder 4a3
	4. Daarnaast kan de verkoopbaarheid ook gestimuleerd worden door de grondprijs fiks te laten dalen.	Uiteraard is er meerdere malen gekeken naar de grondprijs van de kavels van de Gemeente Hengelo. Om diverse redenen is er voor gekozen de grondprijs te bevriezen en niet te wijzigen. Hierbij valt te denken aan de geplande opbrengsten voor Medaillon. Ook is de verkoop in Medaillon niet geheel gestopt;

		kleinere kavels worden tegen deze prijzen wel verkocht. Maar ook tijdelijke prijsverlagingen leveren gemeentebreed niet meer verkopen op. De verkoopprijs van de kavels is niet de enige reden van de stagnatie op de woningmarkt (bank, werk, verkoop eigen woning...). En prijsverlaging voor alleen Medaillon geeft een precedentwerking voor de overige kavels in de Gemeente Hengelo. De verlaging van de grondprijs van de kavels in Medaillon is zoals gebleken geen stimulans en ook geen juiste oplossing.
	5. De gemeente stelt zich op als vastgoedhandelaar wat het gevoel geeft dat de belangen niet goed bewaakt worden;	De gemeente stelt zich in deze niet op als vastgoedhandelaar, maar weegt alle belangen die bij het bestemmingsplan spelen zorgvuldig af; ook die van indiener. Daarbij handelt de gemeente in het algemeen belang zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:		
• Verbeelding - o Maximum aantal wooneenheden voor de zuidelijke helft van deelgebied 11C wordt teruggebracht van 6 naar 3.		
7.	P. van der Woning Dijksweg 25 7556KA Hengelo Ingekomen 21-07-2014, 1026596	
a.	De toelichting stelt dat het wenselijk is om in deelgebied 10 een extra woning te realiseren, maar die extra woning is nú al gerealiseerd.	De genoemde extra woning is nog niet gerealiseerd. In deelgebied 10 mogen namelijk op grond van het bestemmingsplan Medaillon in totaal 7 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er slechts 6 woningen gebouwd. Om op het resterende (braakliggende) terrein twee woningen te kunnen bouwen, wordt het bestemmingsplan herzien.
b.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt verder een toevoeging van 8 woningen mogelijk in deelgebied 11. Indiener heeft in 2008 en in 2011 verzocht om een extra bouwkael op zijn perceel aan de Dijksweg, maar dit is twee maal afgewezen omdat verdichting op die plek niet wenselijk werd geacht. Nu wordt verdichting in de deelgebieden 10 en 11 wel wenselijk geacht. Indiener stelt dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en verzoekt wederom om alsnog medewerking te verlenen aan het oprichten van de genoemde extra bouw mogelijkheid op zijn kavel.	Indiener stelt dat er bij het toestaan van verdichting in de deelgebieden 10 en 11 van Medaillon sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit omdat in het verleden zijn aanvraag voor een extra bouwkael achterop zijn perceel is geweigerd. De locatie van de extra bouwkael van indiener ligt achter een reeds bestaande woningen op 300 meter afstand van deelgebied 10 en ruim 400 meter afstand van deelgebied 11. Er is derhalve geen sprake van een onderlinge relatie tussen de twee ontwikkelingen. De kavel van indiener ligt buiten het plangebied en kan in die procedure ook niet worden meegenomen. Daarom zal, buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Medaillon, deelgebieden 10 en 11 om, het verzoek van indiener worden afgewogen.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het plan niet aan te passen.		

Hengelo, 18-09-2014

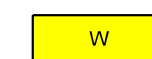




Plangebied

 Medaillon, deelgebieden 10 en 11

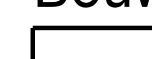
Enkelbestemmingen

 W Wonen

Gebiedsaanduidingen

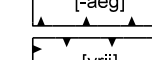
 milieuzone - intrekgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

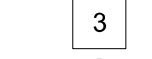
Bouwaanduidingen

 aaneengebouwd uitgesloten

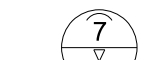
 vrijstaand

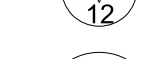
Maatvoeringen

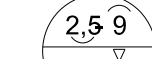
 maximum aantal wooneenheden

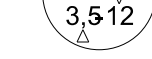
 maximum bebouwingspercentage (%)

 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

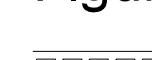
 minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

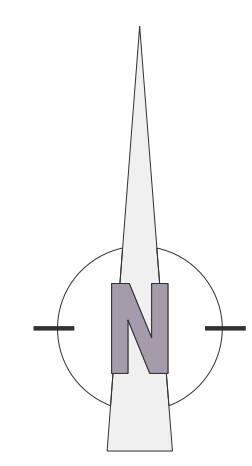
 minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

 minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

 minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 gevellijn



ligging plangebied



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7500 AA
www.hengelo.nl



Sector Ruimte

afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen

Plan

Medaillon, deelgebieden 10 en 11

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

raad

NL.IMRO-0164.BP0069-0301 B & W

getekend

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

h.huisagge

datum

18-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

29-09-2014

schaal 1:1000

formaat 50 x 65 cm

blad nr : 1-1