

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3178315	brummelhuis, marije	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3178315 - Bestemmingsplan kavels Stromen			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplankavels Stromen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0133-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0133.dgn) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan kavels Stromen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Voor het woongebied Stromen is, op basis van het in 2008 door de raad vastgestelde globale bestemmingsplan Dalmeden, een uitwerkingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Dalmeden, uitwerking Stromen is in 2013 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Door de gedeeltelijke vernietiging van het globale bestemmingsplan Dalmeden door de Raad van State, konden in 2013 enkele kavels niet meegenomen worden in het uitwerkingsplan. Hiervoor is het nu voor liggende bestemmingsplan opgesteld. Naast het mogelijk maken deze drie nieuwe bouwkavels, biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om één kavel te splitsen in twee kavels (hoek Hollands Diep en Biesbosch). Door de grootte, de vorm en de ligging kunnen hier twee kavels van worden gemaakt met afmetingen die meer tegemoet komt aan de behoefte van kavelzoekers. Het splitsen van de kavel doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en past in de voor Dalmeden vastgestelde uitgangspunten.

Het ontwerp bestemmingsplan kavels Stromen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan kavels Stromen vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor dit bestemmingsplan niet te worden vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3178315	Marije Brummelhuis	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3178315 - Bestemmingsplan kavels Stromen			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het bestemmingsplan Kavels Stromen (Dalmeden) is opgesteld om de uitgifte van enkele kavels in Stromen mogelijk te maken.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Voor het woongebied Stromen is, op basis van het in 2008 door de raad vastgestelde globale bestemmingsplan Dalmeden, een uitwerkingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Dalmeden, uitwerking Stromen is in 2013 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Door de gedeeltelijke vernietiging van het globale bestemmingsplan Dalmeden door de Raad van State, konden in 2013 enkele kavels niet meegenomen worden in het uitwerkingsplan. Hiervoor is het nu voor liggende bestemmingsplan opgesteld. Naast het mogelijk maken deze drie nieuwe bouwkavels, biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om één kavel te splitsen in twee kavels (hoek Hollands Diep en Biesbosch). Door de grootte, de vorm en de ligging kunnen hier twee kavels van worden gemaakt met afmetingen die meer tegemoet komt aan de behoefte van kavelzoekers. Het splitsen van de kavel doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en past in de voor Dalmeden vastgestelde uitgangspunten.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan kavels Stromen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan kavels Stromen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hier per brief op geattendeerd en de ter inzage legging is aangekondigd in de gemeenteadvertentie en de staatscourant. Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het plan Dalmeden, heeft de gemeente het initiatief genomen en een grondexploitatie vastgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Op 01 juli 2020 is de nieuwe grondexploitatie van Dalmeden, waar Stromen onderdeel van is, herzien (per 01.01.2020) met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Met de vaststelling van de grondexploitatie zijn de middelen gereserveerd om het plan te realiseren.

Vervolgtraject

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

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Aan de raad voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan kavels Stromen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0133-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0133.dgn) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan kavels Stromen.

FINANCIËLE ASPECTEN
n.v.t.

BIJLAGE(N)
- Bestemmingsplan kavels Stromen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0133-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0133.dgn)

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

kavels Stromen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	9
2.1 Ruimtelijke karakteristiek	9
2.2 Verkeer en infrastructuur	9
2.3 Wonen	9
2.4 Water	9
2.5 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	9
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	11
3.2.2 Sturingsfilosofie	12
3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en - verordening Overijssel (inclusief regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving')	12
3.2.4 Conclusie ten aanzien van het Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	15
3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026	15
3.3.3 Nota Archeologie (2010)	16
3.3.4 Groenplan Hengelo 2015	17
3.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	17
3.3.6 Nota Autoparkeren (2008-2012)	19
3.3.7 Welstandsnota (2018)	20
3.3.8 Kadernota Spelen 2016	20
3.3.9 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021	20
3.4 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	22
4.1 Watertoets	22
4.2 Wet Natuurbescherming	22
4.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	23
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3.1 Algemeen	23
4.3.2 Archeologische verwachting	23
4.3.3 Archeologie; het plangebied	24
4.3.4 Cultuurhistorie; beleid	26
4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied	26
4.4 Milieu	27
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.2 Geluid	27
4.4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4.4 Stikstofdepositie	29
4.4.5 Externe veiligheid	29
4.4.6 Hoogspanningsleidingen	30
4.4.7 Bodem	30
4.4.8 Hoogtebeperking i.v.m. radarverstoring en vliegveiligheid	31
4.4.9 Vormvrije mer-beoordeling	31
4.5 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan	32

5.1	Uitgangspunten	32
5.2	Het digitale bestemmingsplan	32
5.3	Planopzet	32
5.3.1	Inleidende regels	32
5.3.2	Bestemmingsregels	32
5.3.3	Algemene regels	33
5.3.4	Overgangs- en slotregels	33
5.4	Handhaving van het plan	33
5.5	Verder verloop van de procedure	34
Bijlagen		35
Bijlage 1	Vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie kavels Stromen	37
Regels		45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		46
Artikel 1	Begrippen	46
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		51
Artikel 3	Wonen	51
Artikel 4	Groen	53
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	54
Hoofdstuk 3 Algemene regels		55
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 8	Overige regels	57
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		58
Artikel 9	Overgangsrecht	58
Artikel 10	Slotregel	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

De plannen van de gemeente Hengelo voor het bouwen van woningen in het gebied Dalmeden vloeien voort uit de regeling Ruimte voor Ruimte, die in het voorjaar van 2000 door de regering is vastgesteld. Door gecontroleerd woningbouw toe te staan in het buitengebied worden de financiële middelen gegenereerd die nodig zijn om varkenshouders, die bereid zijn hun bedrijf te beëindigen of elders voort te zetten, te compenseren. De gemeente Hengelo heeft gereageerd op een oproep van de provincie Overijssel om toepassing van de regeling. Dit heeft in 2001 geresulteerd in een bestuursovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel. De afspraken uit de bestuursovereenkomst zijn uitgewerkt in een nota van uitgangspunten en een stedenbouwkundig ontwerp, welke vervolgens juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Dalmeden'.

Voor het plangebied Dalmeden heeft de raad op 9 september 2008 op grond van artikel 6 eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij een waarde vastgesteld van 5 odour units per kubieke meter lucht (verder 5 OU) als maximaal toelaatbare geurbelasting.

Goedkeuring is onthouden aan dat deel van deelgebied Stromen dat viel binnen de 5 OU/m³-contour zoals die berekend is op basis van de destijds geldende milieuvergunning van een agrarische bedrijf aan de Schalmedenweg. Er kon destijds op dat gedeelte niet worden voldaan aan de norm van de gemeentelijke Geurverordening.

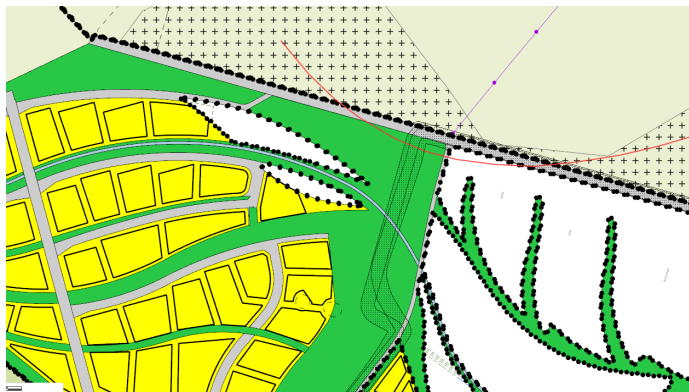
Voor het gehele woongebied Stromen (Dalmeden) is op basis van het globale bestemmingsplan 'Dalmeden' in 2008 een ontwerp uitwerkingsplan opgesteld. Door de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Dalmeden door de Raad van State, konden destijds drie kavels niet meegenomen worden in het uitwerkingsplan.

In de afgelopen maanden is gebleken dat het niet langer reëel is om opnieuw rekening te houden met bedrijfsmatige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf aan de Schalmedenweg die extra geuremissie ten opzichte van de vergunde situatie met zich mee brengen. Door uit te gaan van de vergunde situatie worden de belangen van het bedrijf in voldoende mate gewaarborgd. Op basis van dit uitgangspunt, uitgaan van de vergunde situatie, is de ligging van de 5 OU-contour opnieuw berekend.

De nieuwe berekende contour laat zien dat met dit plan geen geurgevoelige functies binnen deze 5 OU-contour worden toegestaan. De belangen van het bedrijf worden dan ook niet geschaad. Als de vergunde situatie alsnog volledig wordt gerealiseerd, dan zorgen de nieuw te realiseren woningen niet voor een ontoelaatbare verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

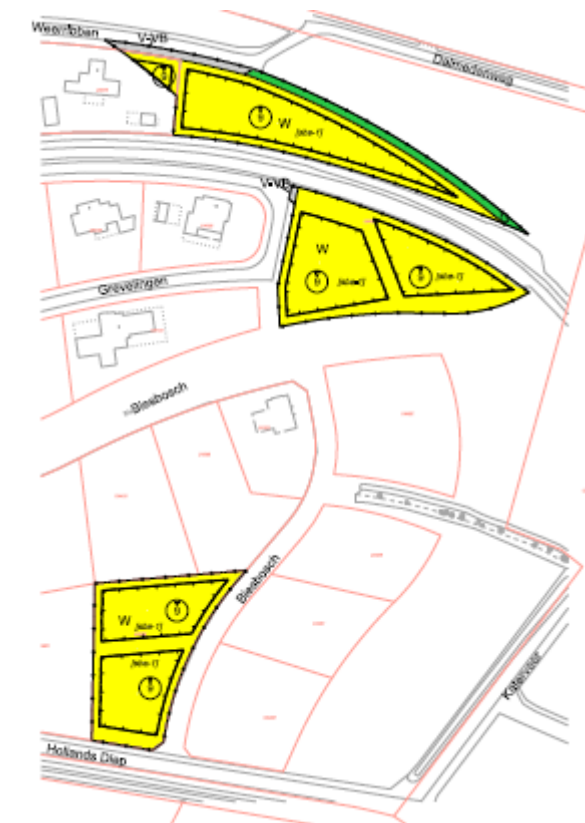


ligging voormalige 5 OU/m³-contour (zwarte lijn - + -)



ligging nieuwe 5 OU/m3-contour (rode lijn)

Naast het mogelijk maken van drie nieuwe bouwkavels, biedt het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om één kavel te splitsen in twee kavels (hoek Hollands Diep en Biesbosch). Deze keuze is gemaakt doordat een andere kavel in Dalmeden destijds te dicht op een bestaande groenstrook is gesitueerd. Bij nader inzien is ervoor gekozen deze kavel niet meer mogelijk te maken in verband met het willen handhaven van de groenstrook. Met het samenvoegen van twee kavels tot één kavel ontstaat de mogelijkheid om een andere kavel in het gebied Stromen te splitsen in twee kavels. Op deze manier blijft het aantal kavels gelijk en blijft daarmee voldoen aan het in het globale bestemmingsplan "Dalmeden" vastgesteld maximaal aantal woningen.



1.2 Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied is op de afbeelding hieronder aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door Katerveer, Dalmedenweg, Hagestein en het woongebied Meander Zuid.



Ligging en begrenzing plangebied (3 lichtgroene vlakjes)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Dalmeden, vastgesteld op 29 januari 2008;
- Dalmeden 2017, vastgesteld op 6 maart 2018;
- Parapluplan parkeren Hengelo, vastgesteld op 22 mei 2018.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Stromen is het meest westelijk (en laagst) gelegen woongebied in Dalmeden. De noordgrens wordt gevormd door de Dalmedenweg. De Beemd, met daarachter woongebied Meander, is de oostelijke begrenzing. Het buitengebied met de Hemmelhorst vormt de westgrens. Centraal in Stromen bevindt zich Haringvliet. Dat is de ruggengraat waaraan zich de drie glooiende stroken bevinden. Op de stroken zijn de kavels gesitueerd. Het gebied tussen de stroken is wat lager gelegen en heeft bij flinke regenval een functie als waterafvoer. Dit gebied is publiek toegankelijk. De meanderende beek die door heel Dalmeden stroomt bepaalt ook de contour van de glooiende stroken. Te behouden bomen worden ingepast in de nieuwe verkaveling. De oppervlakte van de kavels behoren tot de grotere in Dalmeden.

2.2 Verkeer en infrastructuur

Het gehele gebied Dalmeden wordt ontsloten op de Beneluxlaan. Om de verkeersdruk te verdelen zijn er meerdere ontsluitingen op de Beneluxlaan. De Beneluxlaan is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur-weg) met goede verbindingen naar het hoofdwegenet waaronder de autosnelweg A1.

Het plangebied wordt ontsloten via de Beneluxlaan - Hagestein. Via de straten Hagestein, Dalmedenweg en Hollands Diep is deelgebied Kavels Stromen bereikbaar.

Ten zuiden van de Beneluxlaan ligt de wijk Slangenbeek met goede fietsverbindingen naar onder andere de binnenstad van Hengelo.

2.3 Wonen

Hengelo is een echte woonstad en kent een grote diversiteit aan woonmilieus. Van stedelijk wonen rond het centrum tot landelijk wonen in Dalmeden. In die verscheidenheid en in combinatie met het ruime aanbod aan voorzieningen ligt de aantrekkelijkheid van Hengelo als woonstad besloten. Van oudsher is in Hengelo vooral 'urbaan' gebouwd: de uitbreidingswijken uit de jaren '80 en '90 bestaan in hoofdzaak uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen.

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

2.4 Water

De toekomstige waterhuishouding van het plangebied is beschreven in paragraaf 4.1.

2.5 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd welke als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden en zijn de zogenaamde 'treden' komen te vervallen. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt nu als volgt:

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

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

3.1.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om woningen te bouwen in het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is in die zin dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals uit paragraaf 2.1 van de toelichting blijkt wijzigt het uitgeefbaar gebied (ter compensatie van het verlies aan uitgeefbaar gebied in het deelgebied 'Bos'). Realisatie van het plan is niet mogelijk binnen de uitwerkingsregels van het bestaande bestemmingsplan. Om die reden wordt het voorliggende plan -ook al gaat het om een bestaande mogelijkheid voor woningbouw- gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.2.2 Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld.

De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP) met elkaar en met de Provincie afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma.

Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. Met behulp van de Primos-prognose is deze behoefte in beeld gebracht.

Gemeenten hebben vervolgens in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Woningen die mogelijk zijn op grond van uitwerkingsplannen worden gezien als 'harde plannen'. Wanneer gemeenten nieuwe plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma. Het kan dus nodig zijn om te deprogrammeren.

Alle nog te realiseren woningen in Dalmeden, waaronder de woningen in het plangebied kavels Stromen, zijn als harde plancapaciteit meegerekend in het woningbouwprogramma voor de gemeente Hengelo (zie ook paragraaf 3.3.2). De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het RWP.

3.1.2.3 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een extra motivering vereist.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op deze plek reeds wonen mogelijk, maar in de huidige situatie is geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De ontwikkeling moet worden aangemerkt als gelegen buiten bestaand stedelijk gebied.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden zoals waterrijk wonen, grote landgoederen).

In het woningbouwprogramma heeft de gemeente Hengelo gezocht naar een goede mix van woonmilieus, ter versterking van het bestaande aanbod. In lijn met de Ladder is daarbij veel aandacht voor het bouwen op binnenstedelijke locaties en transformatie. Daarbij zijn verschillende binnenstedelijke locaties aangewezen voor groen stedelijk grondgebonden woningen, zoals bijvoorbeeld de locaties Seahorse, Hengelose Es en Elisabethstraat. Echter, in de verschijningsvorm zoals beoogd in Dalmeden (landelijk, vrije kavels) is dat in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk en bovendien ook niet wenselijk. Binnenstedelijk zoeken we naar hogere dichtheden.

Er zijn geen binnenstedelijke locaties voorhanden waar via kaveluitgifte een dergelijk product kan worden gerealiseerd. Bovendien past de beoogde ruime opzet van de wijk in combinatie met het landelijk wonen niet bij een binnenstedelijke locatie. De beoogde product-marktcombinatie kan alleen worden geboden aan de rand van de stad, dus buiten het bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

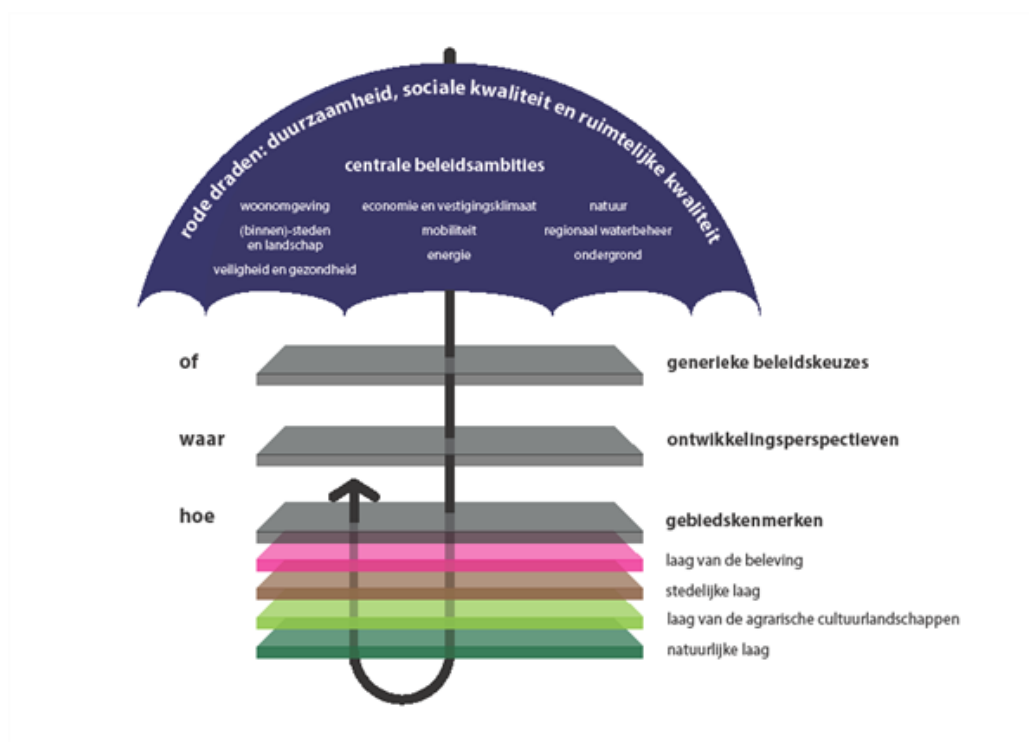
De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende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

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

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

3.2.2 Sturingsfilosofie

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.3.1 Ontwikkelingsperspectieven

Het richtinggevend ontwikkelingsperspectief voor kavels Stromen is hierna in kaart en tekst weergegeven. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief Verspreide woonbebouwing – woonomgeving.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectief Verspreide woonbebouwing – woonomgeving.

In Overijssel moet er een passend aanbod zijn van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor de huisvesting van alle doelgroepen. Door aanpassing en herstructurering van de bestaande woningvoorraad moet gezorgd worden dat die blijft aansluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen, in alle levensfasen.

Voor het vaststellen van de behoefte van een gemeente aan nieuwe woningen is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Alleen de stedelijke netwerken mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte. De streekcentra Hardenberg en Steenwijk mogen voorzien in een regionale behoefte voor zover dit past in de regionale programmering van de betreffende regio.

Vraag en aanbod aan woningen moeten duurzaam in balans zijn. Er moet niet meer gebouwd worden dan waar nu behoefte aan is. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de toekomstige behoefte. Om te zorgen dat de woningvoorraad ook geschikt is voor toekomstige behoefte, zal er aanpasbaar, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd moeten worden.

Het aanbod aan woonmilieus vindt in hoofdzaak plaats in steden en dorpen. Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht om de leefbaarheid van steden en dorpen te behouden en te versterken. Daarom zal ook de bouw van nieuwe woningen in principe plaats moeten vinden in en eventueel aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Wonen in de Groene Omgevings

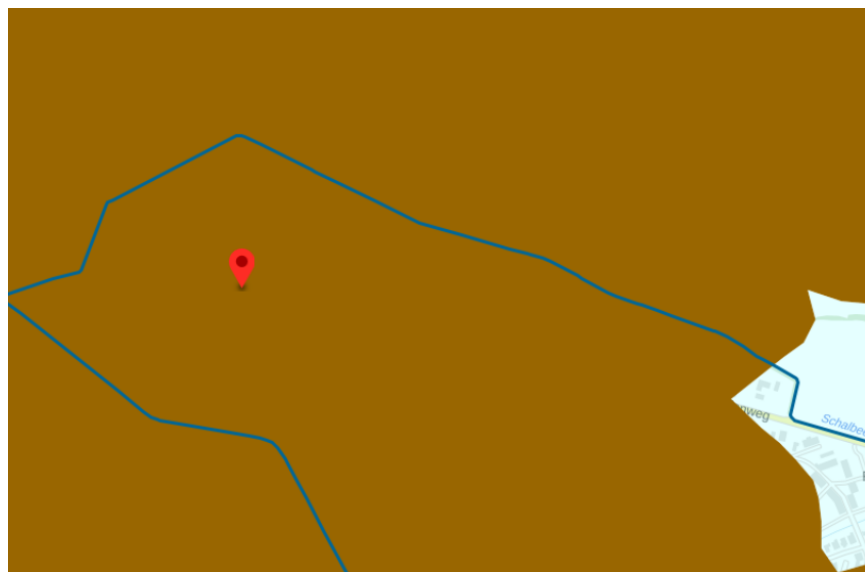
In de Groene Omgeving is bij voorkeur op (voormalige) agrarische erven ruimte voor aanvullende woonmilieus onder voorwaarde van gebruik van de Overijsselse ladder voor duurzame Verstedelijking ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken.

3.2.3.2 Gebiedskenmerken

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

- een natuurlijke laag;
- een laag van het agrarisch cultuurlandschap;

- een stedelijke laag;
- een laag van de beleving.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie - Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld. In het westen loopt dit landschapstype tot aan de kustlijn van de voormalige Zuiderzee, waar in de delta van IJssel, Vecht en Zwarte Water kleicomplexen en laagveengebieden zijn ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht.

Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en het watersysteem; het watersysteem maakt in essentie één grote beweging van de brongebieden (op de flanken van de stuwwallen), naar de beken en wateringen (in de zandgebieden), naar Vecht en Zwarte Water en tenslotte naar de IJssel en de Randmeren.

Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plek en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Dit blijkt nu tot problemen te leiden: verkeerde locatiekeuzen leiden tot wateroverlast, door versnippering van de natuurcomplexen gaat de biodiversiteit achteruit. Ook is de afgelopen eeuw de (chemische) bodemkwaliteit verslechterd, zowel door lokale bedrijfsmatige activiteiten als door diffuse belasting, waardoor de ondergrond nu niet overal geschikt is voor de gewenste functie.

Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden. En dit niet alleen in de natuurcomplexen in de provincie, maar ook in de stedelijke gebieden en in de dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plan past binnen het gebiedskenmerk - Natuurlijk laag

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

3.2.4 Conclusie ten aanzien van het Provinciaal beleid

Het plan past binnen het ontwikkelingsperspectief Verspreide woonbebouwing – woonomgeving en binnen het gebiedskenmerk Natuurlijke laag.

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.

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

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

WOONVISIE Hengelo

'Goed wonen in het hart van Twente'

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



Pijlers onder de Woonvisie 2016-2025

Samenwerken met partners in de stad

Verbinding met en tussen inwoners

Goed wonen in het hart van Twente

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

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

Werk maken van duurzaam wonen

Met Duurzaam (1)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klarmaken voor de toekomst. Daarin volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

Dynamiek in de woningvoorraad

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

Wonen in de binnenstad

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

Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen

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

Anders samenwonen, anders samenleven

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

Ruim baan voor initiatief

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

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

Factoren van invloed

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

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

Bron: Rijn "Bereikbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne (2013)"

*Eigen sociale huurvoorraad Peildatum 2013 Wonen in Hengelo

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

3.3.3 Nota Archeologie (2010)

Met het zogeheten Verdrag van Malta, dat Nederland vijftien 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 is formeel vastgelegd in de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de 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 Erfgoedwet staat verder precies beschreven wie de eigenaar is van de opgegraven archeologische vondsten, waar vondstmateriaal moet worden opgeslagen en aan wie welke opgravinginformatie moet worden gemeld. Verder kent de wet bepalingen over wanneer er als gevolg van opgravingen schadevergoeding mogelijk is etc.

Door de Erfgoedwet heeft de gemeente extra taken. Zij moet laten zien hoe zij rekening houdt met mogelijke archeologische waarden wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand bestemmingsplan wordt aangepast dan wel daarvan vrijstelling wordt verleend.

Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van omgevingsvergunningen archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan. Met de invoering van de Erfgoedwet zal op veel momenten van de

gemeente een oordeel worden verwacht over de omgang met archeologische waarden of vondsten.

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

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

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.4 Groenplan Hengelo 2015

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

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

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

3.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

gemaakt. Dit grondwaterplan maakt onderdeel uit van het GRP.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe de volgende beleidsregels:

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

8. Bewoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervoorzieningen op het perceel. Als de gemeente voor het hemelwater zorgt dan moeten bewoners en bedrijven er zelf voor zorgen dat het hemelwater op de juiste wijze op de perceelsgrens wordt aangeboden. De manier waarop is afhankelijk van het type riolering in de openbare weg. Bij gescheiden riolering moet het afvalwater en het hemelwater ook gescheiden worden aangeboden (aparte buizen). Als er een bovengronds systeem is, dan moet het regenwater ook bovengronds worden aangeboden (bijvoorbeeld via een goot);
9. Bij de aanleg van nieuwe woningen en bedrijventerreinen en bij het opnieuw inrichten daarvan is de initiatiefnemer of projectontwikkelaar verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet tenminste gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen en voor berging van hemelwater. Voor berging gelden de volgende eisen: bij in- en uitbreidingen moet de berging een netto inhoud hebben voor tenminste 40 mm neerslag. Bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied kan worden volstaan met een inhoud van tenminste 20 mm neerslag;
10. Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het waterschap Vechtstromen worden gezocht naar maatwerk.

3.3.6 Nota Autoparkeren (2008-2012)

3.3.6.1 Beleid

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

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone.

Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

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

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

3.3.6.2 Evaluatie

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

Er is veel discussie geweest over een aantal maatregelen die getroffen zijn uit de in december 2008 door de raad vastgestelde Nota Autoparkeren 2008 - 2012, zoals het betaald avond-parkeren en het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. Er is dan ook een evaluatie uitgevoerd naar het parkeerbeleid. Het beleid is met name gewijzigd voor de parkeerregulering in de schilwijken. Uit de evaluatie blijkt dat er weinig draagvlak is voor het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. De verwachting is dat er meer draagvlak is voor blauwe zones als reguleringsvorm in de schil. Een blauwe zone is een reguleringsvorm die redelijk tot goed functioneert in Hengelo en goed zou passen in de schilwijken rondom de binnenstad. In de huidige blauwe zones zijn ontheffingen tegen betaling verkrijgbaar. Met de invoering en het goed laten functioneren van een blauwe zone zijn kosten gemoeid, zoals handhaving en uitgifte van ontheffingen. Het verstrekken van gratis ontheffingen is dan ook niet meer haalbaar. Hengelo kent een vraagvolgend beleid in de schilwijken. Dit betekent dat bewoners zelf initiatief moeten nemen voor het aanvragen van een blauwe zone in hun wijk waarbij een meerderheid voorstander moet zijn. Daarnaast is het betaald avond-parkeren afgeschaft. Hiervoor was nagenoeg geen draagvlak. Ook is het straatparkeren op koopzondagen gratis in Hengelo.

3.3.7 Welstandsnota (2018)

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

Ook voor het plangebied kavels Stromen gelden de ontwikkelcriteria Stromen.

3.3.8 Kadernota Spelen 2016

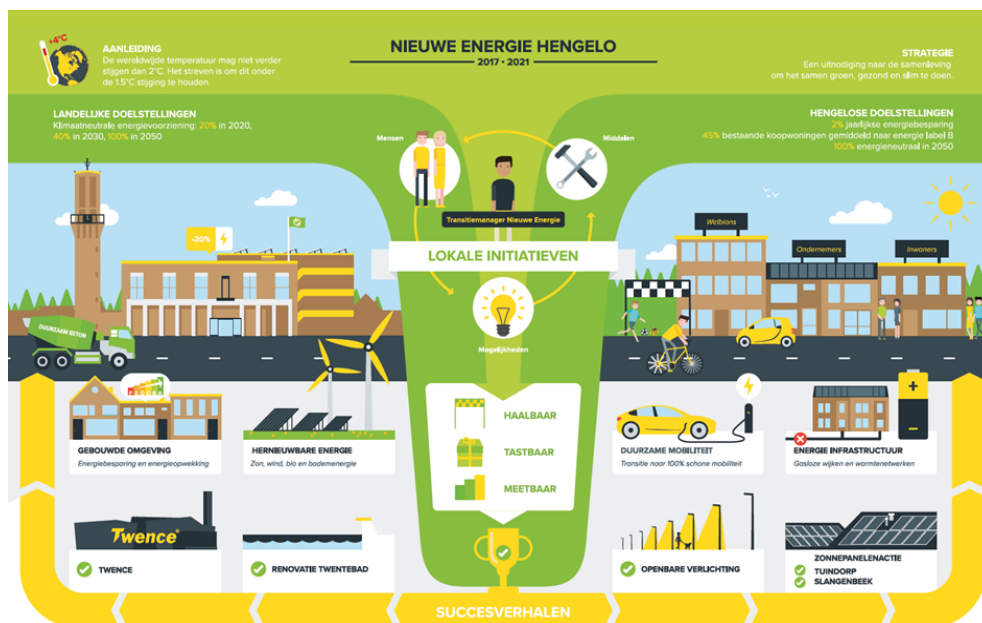
De kadernota Spelen is opgesteld vanuit de blijvende behoefte aan voorwaarden en criteria voor de aanleg en het onderhoud van speel- en ontmoetingsplekken op stads-, wijk- en buurtniveau. Geregeld komen kinderen, jongeren en volwassenen met verzoeken voor de herinrichting of uitbreiding van speelplekken, of juist het opheffen daarvan. Daarin moeten afwegingen en keuzes gemaakt worden, die het algemeen belang voorop stellen en goed zijn uit te leggen. In de kadernota worden vanuit een onderbouwde visie de doelstellingen, uitgangspunten en beleidsaanbevelingen op het gebied van spelen voor de gemeente Hengelo vastgelegd. Hiermee kan integrale afstemming plaatsvinden met de andere gemeentelijke disciplines.

In het plangebied wordt ruimte geboden aan speelvoorzieningen binnen de bestemming 'Groen'.

3.3.9 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021

3.3.9.1 Algemeen

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



Hengelse doelstellingen

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

3.3.9.2 Klimaatadaptatie

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

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

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

In haar waterbeheersplan heeft het Waterschap Vechtstromen het gebied Dalmeden aangewezen als retentiegebied. Een belangrijke onderlegger voor de inrichting van het plangebied wordt dan ook gevormd door de waterhuishouding en de opwaardering van de Dalbeek. Het Waterschap ondersteunt het voornemen tot ontwikkeling en inrichting van het gebied. Met de openstelling van de haalbaarheidsstudies, het waterhuishoudkundig plan geeft een blauwdruk voor de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Dalmeden. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld in volledige overeenstemming met het waterhuishoudkundige plan.

4.2 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming richt zich op behoud en herstel van biodiversiteit en het daarvoor benodigde leefgebied. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en betreft een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wet Natuurbescherming vormt het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland, op basis van Europese regelgeving.

De doelstelling van de wet bestaat uit drie onderdelen: 1. behoud en herstel van biodiversiteit, 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van natuur, ter vervulling van maatschappelijke functies, en 3. samenhangend beleid gericht op behoud van landschappen, ter vervulling van maatschappelijke functies.

Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit houdt in dat activiteiten met een (mogelijk) schadelijk effect op beschermde landschappen, gebieden en soorten, in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan alleen onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

In de wet Natuurbescherming is, naast verbodsbepalingen, een plicht opgenomen: de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor alle in het wild levende flora en fauna en hun directe leefomgeving, beschermd of niet. De zorgplicht geldt ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend voor bepaalde activiteiten, of een zogeheten gedragscode wordt toegepast.

Behoud en herstel van biodiversiteit is in de wet via twee sporen uitgewerkt: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het beschermde areaal bestaat de in Europees verband aangewezen zogeheten Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het betreft gebieden die worden beschermd vanuit de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor de Natura 2000-gebieden gelden specifiek omschreven instandhoudingsdoelstellingen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Lonnekermeer, is gelegen op ongeveer 3,5 kilometer afstand van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Provincies hebben hiervoor soms een andere benaming.

Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN denkbaar zijn, is het noodzakelijk een NNN-toetsing uit te voeren.

Soortenbescherming

Dit onderdeel van de Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van dieren en planten. Het betreft beschermde soorten uit de Habitat- en de Vogelrichtlijn en daarnaast soorten die nationaal zijn aangewezen als specifiek beschermde soort.

Naast behoud en bescherming van soorten, regelt dit onderdeel het faunabeheer. Dit betreft schadebestrijding, jacht en bestrijding van overlast. Tevens regelt dit onderdeel de bestrijding van invasieve exoten.

De bescherming van bovengenoemde soorten is uitgewerkt in verbodsbepalingen. Deze houden onder andere in dat beschermde planten niet geplukt mogen worden en dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Ook de rust- en verblijfplaatsen van de dieren zijn beschermd.

4.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of de leefomgeving van beschermde soorten.

In de praktijk kan van de verbodsbepalingen worden afgeweken wanneer een passend instrument wordt ingezet (juridische borging). De Wet Natuurbescherming biedt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting de volgende instrumenten: vrijstelling, WABO-omgevingsvergunning mét verklaring van geen bedenking, werken met een goedgekeurde gedragscode, of ontheffing.

- Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie. Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- Een WABO-omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.
- Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. De gedragscode moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie of bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Advies voor het plangebied

Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, heeft een gebiedsbezoek plaatsgevonden, is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd en is gebruik gemaakt van informatie uit eerder uitgevoerde onderzoeken in en rondom het plangebied. Op basis hiervan worden negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten niet verwacht. De Wet Natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

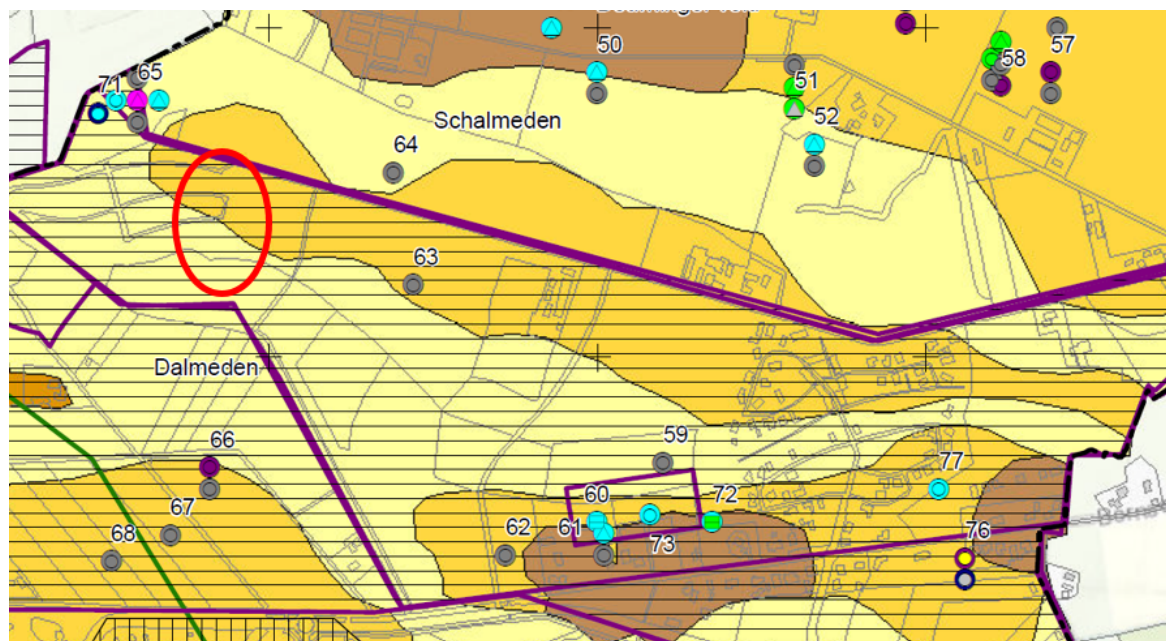
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen op de onderstaande afbeelding.



Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart met het plangebied rood omlijnd

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

Op basis van de te verwachte dichtheden aan archeologische resten binnen de diverse verwachtingszones én de mogelijkheden die archeologisch onderzoek biedt om deze resten aan te tonen, wordt een onderzoekspllicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 250 m² binnen de verwachtingswaarde type erf, ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimum onderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

4.3.3 Archeologie; het plangebied

4.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied liggen twee zones met verwachtingswaarden (zie afbeelding in paragraaf 4.3.2). Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen een gebied van beekdalen en overige laagten. Resten van kampementen, nederzettingen, grafvelden en agrarische sporen worden in beekdalen en laagten slechts zelden aangetroffen. Over het algemeen is de kans op het aantreffen van archeologische resten in deze gebieden relatief gering. Derhalve is in deze gebieden sprake van een lage archeologische verwachting. Met name waar aan beide zijden van het beekdal hoge dekzandruggen liggen, is er een kans op de aanwezigheid van beekdal gerelateerde vondsten. In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van een gebied waarbinnen dekzandwellingen en -vlakten zijn gekarteerd. Deze vormen op veel plaatsen een overgangsgebied tussen hooggelegen dekzandruggen en laagten. De archeologische verwachting van dergelijke gebieden is derhalve middelhoog. Langs de randen van hoge dekzandruggen en op de hoogste delen van de dekzandwellingen is de kans op het aantreffen van archeologische resten het grootst.

4.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

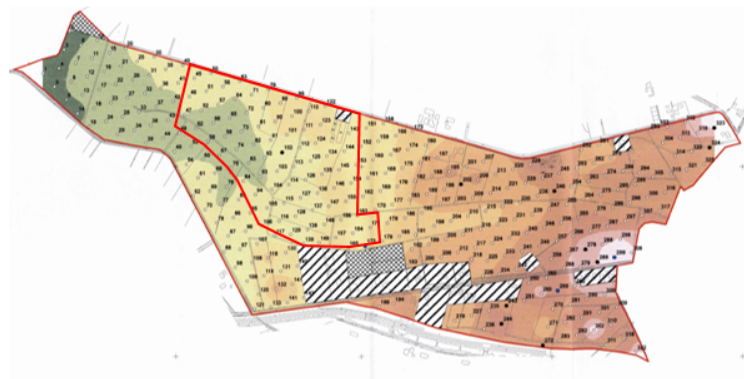
Binnen het plangebied is één archeologische vindplaats gemeld in het landelijk datasysteem ARCHIS. In het kader van de herinrichting Saasveld-Gammelke is in 1992 een archeologische veldkartering en inventarisatie uitgevoerd. In het huidige plangebied zijn tegen de Dalmedenweg aan drie - niet nader gedateerde - vuurstenen afslagen aangetroffen (nr. 63 op de afbeelding in paragraaf 4.3.2). Op basis van het vondstmateriaal en het gekarteerde bodemprofiel is geconstateerd dat hier geen waardevolle archeologische resten meer aanwezig zijn.

Binnen het plangebied liggen geen terreinen van archeologische waarde.

4.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In het plangebied is 2005 door Synthegra een grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van de voorgenomen woningbouw is een gebied van 78 hectare aan weerszijden van de Bornsedijk archeologisch onderzocht door middel van een bureauonderzoek en een booronderzoek (zie de onderstaande afbeelding). Het plangebied lag daarbij in het westelijk deel van het onderzoeksgebied. Binnen het totale onderzoeksgebied en in de directe omgeving ervan zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan uit de periode Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen. Het merendeel van de waarnemingen is gesitueerd langs de rand van de dekzandafzettingen naar de beekafzettingen. Op basis van deze informatie is een hoge verwachting toegekend aan de zones waar binnen de dekzanden werden verwacht en een middelhoge verwachting voor de zones waar binnen beekafzettingen werden verwacht.

Op basis van het booronderzoek zijn binnen het plangebied kavels Stromen zowel beekafzettingen als dekzanden aangetroffen. In het noordelijke deel van het plangebied is op de dekzandwieling matig fijn, siltig zand aangeboord. Er zijn geen intact bodemprofielen aangeboord. Het bodemprofiel is verstoord geraakt door landbewerkingsactiviteiten. In het zuidelijk deel zijn beekafzettingen aanwezig. Het bodemprofiel is hier opgebouwd uit een afwisseling van zand- en kleilagen. Het zand varieert van fijn tot uiterst grof en is soms sterk grindhoudend. Binnen het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Buiten het plangebied zijn wel enkele archeologische indicatoren aangetroffen. Deze locaties zijn vervolgens nader onderzocht.



Boorpuntenkaart van eerder uitgevoerd onderzoek (plangebied globaal rood omlijnd)

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

Beoordeeld is of het uitgevoerde onderzoek nog actueel is omdat deze meer dan twee jaar geleden is opgesteld. Gezien het laag-dynamische onderwerp en de constatering dat er in de tussentijd geen aanleidingen zijn geweest om aanvullend onderzoek uit te voeren, is het onderzoek nog voldoende actueel.

4.3.3.4 Vertaling naar de planregels

Vanwege het eerder uitgevoerde onderzoek is het plangebied op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Hengelo als 'grootschalig onderzocht' aangemerkt (horizontale arcering op de afbeelding in paragraaf 4.3.2), waarna het terrein is vrijgegeven dan wel het onderzoek definitief is afgerond. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het opnemen van planregels dan ook geen vereiste.

4.3.4 Cultuurhistorie; beleid

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

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

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

4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied

4.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

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

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



Situatie rond eerste kwart van de 19^e eeuw (bron: Hisgis)

4.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

Zoals vermeld resteren er geen historisch-geografische kenmerken en structuren meer in het plangebied.

4.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), circa 130 gemeentelijke monumenten (GM, waarvan 3 met de status voorgedragen), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork. Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink circa 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Erfgoedcommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld. Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit. Binnen het plangebied zelf zijn geen gebouwde monumenten en objecten aanwezig. Het erfgoed staat op de Cultuur Historische waardenkaart

(<http://hengelo.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=75a7e305d05d4dd3b0ace841c805527a>).

4.3.5.4 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorische structuren en objecten gelden geen specifieke aanbevelingen.

4.4 Milieu

In de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is milieuhygiëne een belangrijk aspect. In de 'Vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie Meander Noord' (zie bijlage 1 bij de toelichting) zijn de relevante milieuaspecten in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied in beeld gebracht en beoordeeld. Hierna worden de beoordelingen van de verschillende milieuaspecten samengevat.

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Er moet voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden tussen milieubelastende activiteiten en woningen om te voorkomen dat:

- a. Bij woningen ontoelaatbare overlast ontstaat;
- b. Bedrijven onevenredige maatregelen moeten treffen om aan milieuregels te kunnen voldoen.

Voor deze beoordeling is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2009).

Het plan betreft het realiseren van woningen; in het plangebied worden geen bedrijfsbestemmingen mogelijk gemaakt. Rondom het plangebied zijn wel enkele bedrijfsactiviteiten (veehouderijbedrijf) aanwezig die op het gebied van invloed zijn.

Onderzocht is of er bij de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en/of het bedrijf door de nieuwe woonbestemmingen niet onevenredig in de bedrijfsvoering wordt beperkt (zie bijlage 1 bij de toelichting). Gebleken is dat met dit plan geen geurige functies binnen de 5 OU-contour worden toegestaan. De belangen van het bedrijf worden dan ook niet geschaad. Tevens geeft de geurconcentratie ter plaatse van de geprojecteerde woningen (als de vergunde situatie alsnog volledig wordt gerealiseerd) geen ontoelaatbare verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

4.4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail-, weg- en industrielawaai. Indien er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van de weg, het spoor of het gezoneerde industrieterrein dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het onderzoek dient aan te tonen of kan worden voldaan aan de wettelijke normen en welke maatregelen eventueel getroffen moeten worden.

Verder moet worden getoetst aan de "Nota geluid" van de gemeente Hengelo. Deze nota heeft als uitgangspunt dat de geluidbelasting het goede woon- en leefklimaat niet mag verstoren. Hiertoe worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn ambitie- en plafondwaarden vastgesteld.

Wegverkeerslawaaï

In en om het plangebied bevinden zich alleen 30 km/uur wegen. Het aantal verkeersbewegingen op de verschillende wegen door het gebied is beperkt. De geluidwering van de gevels van woningen moet op grond van het Bouwbesluit 20 dB bedragen. In de praktijk zal dit - vanwege de thermische isolatie-eisen - veelal hoger zijn. Het is zeer onaannemelijk dat het verkeer op de 30 km/uur wegen een geluidbelasting veroorzaakt die substantieel hoger is dan 53 dB. Daarmee is het ook zeer

onaannemelijk dat de binnenwaarde van 33 dB zal worden overschreden. Voor wat het verkeerslawaaï betreft is er dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is daarom niet van belang.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de zone van één van de spoortrajecten door Hengelo. Het aspect railverkeerslawaaï is daarom niet van belang.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt ruim buiten de zone van het vliegveld Twente. Het aspect luchtvaartlawaaï is daarom niet van belang.

4.4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen binnen het plangebied dragen 'niet in betekenende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

4.4.4 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ruim vier kilometer van het Lonnekermeer, een Natura 2000-gebied. In het gebied zullen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd. In de gebruiksfase zal de stikstofemissie als gevolg van stoken en koken op aardgas dan ook nihil zijn. Verder is onderzocht of de verkeersbewegingen met auto's met een verbrandingsmotor van en naar die woningen een significante stikstofdepositie geven op het natuurgebied. Met de rekentool Aerius is een berekening uitgevoerd. Deze berekening laat zien dat er geen sprake is van een significante depositie op het Lonnekermeer.

De stikstofemissie in de bouwfase is niet in de beoordeling betrokken; dat gebeurt bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen. Bij het beoordelen van deze aanvragen zal worden nagegaan in hoeverre door deze activiteit significante stikstofdepositie wordt veroorzaakt.

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 enerzijds bepaald 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 normering voor de externe veiligheid langs rijkswegen en spoorwegen is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt). Voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het plangebied ligt op circa twee kilometer van de rijksweg A1 en op ruim drie kilometer van het doorgaande spoor. Alleen een ongevalsscenario met giftige stoffen kan bij sommige meteorologische omstandigheden een effectafstand hebben die reikt tot over het plangebied. Van deze stoffen worden maar beperkte hoeveelheden vervoerd. De kans op een calamiteit is heel klein. Gelet op deze kleine kans en de grote afstand, kan zonder berekening worden gesteld dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico van deze transportassen verwaarloosbaar is. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig; de reguliere brandweezorg volstaat.

Defensiepijpleiding

Ten oosten van het plangebied loopt een defensiepijpleiding waardoor (zeer) brandbare vloeistoffen worden vervoerd. De leiding valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van dit besluit moet aan weerszijden van de leiding een belemmerde strook van 5 meter worden aangehouden. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour buiten de leiding. Door de leiding worden (zeer) brandbare vloeistoffen vervoerd. De effectafstand van het maatgevende scenario (brand) is circa 30 meter. Binnen deze effectafstand zijn circa tien woningen geprojecteerd; deze woningen liggen op circa 15 meter van de leiding. Zonder berekening kan worden vastgesteld dat het groepsrisico ruim lager zal zijn dan de oriëntatiewaarde. De circa tien woningen die binnen de effectafstand liggen zijn grondgebonden woningen. De voorgevels zijn gericht naar de buisleiding. De gevels bieden enige bescherming bij een brandscenario. Bij een incident zijn er vluchtmogelijkheden naar de achterzijde. Verdergaande maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4.6 Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Langs het plangebied loopt een 110 kV ondergrondse kabel. Aan weerszijden van deze kabel geldt een belemmerde strook.

4.4.7 Bodem

Voor het bestemmingsplanwijziging van 2 deelgebieden aan de Wieden in Hengelo is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Hengelo is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het betreffende plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding (rood omkaderd).



Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitsgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij zijn diverse bodemonderzoeken geraadpleegd. Uit de inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen bodembedreigende (historische) activiteiten zijn uitgevoerd.

Bestemmingsplan

Opgemerkt wordt dat al de beschikbare bodemonderzoeken meer dan 10 jaar oud zijn. Gezien het tussenliggende gebruik (agrarisch, braakliggend) wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit veel afwijkt van de kwaliteit die destijds is vastgesteld. Uitgaande van een kwaliteit van de bodem zoals deze destijds in de onderzoeken is vastgesteld is in deze voorontwerpfase voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van de bestemmingen/functies in het plangebied.

Bouwrijpfase en uitgifte

Gezien de leeftijd van de onderzoeken (ouder dan 10 jaar) wordt geadviseerd om vooruitlopend op de bouwrijpfase en de uitgifte van de percelen een bodemonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek kunnen dan gebruikt worden bij de uitvoering van de bouwrijpfase, de transactie van percelen en de aanvraag van een Omgevingsvergunning onderdeel bouwen.

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

4.4.8 Hoogtebeperking i.v.m. radarverstoring en vliegveiligheid

Het plangebied ligt op ruim 7 kilometer afstand van het radarstation Twente. Om een ongestoord functioneren van de radar- en communicatieapparatuur te waarborgen, gelden op grond van artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening in de omgeving van het radarstation beperkingen met betrekking tot de bouwhoogte. De beperkingen gelden voor een gebied met een straal van 15 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit gebied mag de bebouwingshoogte niet hoger zijn dan de denkbeeldige lijn die met 0,25 graden oploopt vanaf de radarantenne. De radarantenne ligt op 71 meter boven NAP. Ter plaatse van het plangebied mag de bouwhoogte daarom niet hoger zijn dan 105 meter boven NAP. Het maaiveld ligt op circa 15 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte blijft dan ook ruim onder het radarverstoringsgebied.

Ook de hoogtebeperking vanwege de vliegveiligheid die geldt op grond van het Luchthavenbesluit Twente Airport vormt geen belemmering. Het plangebied ligt namelijk binnen de zone waarvoor een hoogtebeperking geldt van 150 tot 160 meter boven NAP.

4.4.9 Vormvrije mer-beoordeling

Voor dit plan is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling maakt duidelijk dat het plan naar verwachting geen zodanig belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor het plan Dalmeden, heeft de gemeente het initiatief genomen en een grondexploitatie vastgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Op 01 juli 2020 is de nieuwe grondexploitatie van Dalmeden, waar Stromen onderdeel van is, herzien (per 01.01.2020) met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Met de vaststelling van de grondexploitatie zijn de middelen gereserveerd om het plan te realiseren

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 het onderhavige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden gronden zijn bestemd.

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.

In het navolgende 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 Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting etc. Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen.

5.3.2.2 Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied worden veelal woonstraten en woonerven bedoeld. Ook pleinen en dergelijke worden onder deze bestemming geschaard. Deze bestemming richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 30 km/u gereden mag worden.

5.3.2.3 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om woningen te realiseren. Op de verbeelding zijn onder andere bouwgrenzen en bouwhoogten opgenomen.

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 gebruiksregels

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

5.3.3.3 Overige regels

In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot het parkeren, laden en lossen.

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

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 worden 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.

5.5 Verder verloop van de procedure

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

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan 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

Bijlage 1 Vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie kavels Stromen

VORMVRIJE MER-BEOORDELING

en

MILIEUASPECTENSTUDIE



Kavels Stromen

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Vormvrije mer-beoordeling	2
2.1	Wettelijk kader	2
2.2	Locatie en kenmerken van het plan	2
2.3	Beoordeling en motivering	2
2.4	Conclusie	3
3	Milieuaspectenstudie	3
3.1	Bedrijven en milieuzonering	3
3.1.1	Beoordeling	3
3.2	Geluid	5
3.2.1	Wegverkeerslawaaï	5
3.2.2	Industrielawaai	6
3.2.3	Railverkeerslawaaï	6
3.2.4	Luchtvaartlawaaï	6
3.3	Luchtkwaliteit	6
3.4	Stikstofdepositie	6
3.5	Externe veiligheid	6
3.6	Hoogspanningsleidingen	7
3.7	Bodemaspecten	7
3.8	Hoogtebeperking i.v.m. radarverstoring en vliegveiligheid	7

1 INLEIDING

De gemeente neemt het initiatief om 3 grondgebonden woningen mogelijk te maken in het gebied kavels stromen. Het huidige bestemmingsplan staat voor een groot deel van het plangebied al woningbouw toe. Met dit plan worden 3 extra woningen toegevoegd in het gebied dat voorheen lag in de stankcirkel van een nabijgelegen veehouderijbedrijf.

In het onderdeel vormvrije mer-beoordeling (hoofdstuk 2) wordt gemotiveerd waarom er bij dit plan geen sprake is van zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat voorafgaand aan het plan een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In het onderdeel milieuaspectenstudie (hoofdstuk 3) worden de milieuaspecten onderzocht die samenhangen met de inpassing van het plan in de omgeving: de toetsing aan milieuregelgeving en de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2 VORMVRIJE MER-BEOORDELING

2.1 Wettelijk kader

Uit de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) volgt dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" (kolom 1 van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer) beoordeeld moet worden of er zodanige belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten dat het nodig is om eerst een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Bij de beoordeling moeten de criteria worden betrokken uit bijlage III van de mer-richtlijn.

De omvang van het project ligt ruim onder de drempelwaarden genoemd in kolom 2 van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer waarboven een formele mer-beoordeling nodig is.

Op grond van artikel 7.19 Wet milieubeheer moet het bevoegd gezag voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslissen of er vanwege belangrijke nadelige milieugevolgen van het plan een milieueffectrapport nodig is. Bij deze afweging moet rekening worden gehouden met de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn:

- de fysieke kenmerken van de activiteit;
- de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
- de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, met specifieke aandacht, voor zover van toepassing, voor de gevolgen van emissies en productie van afvalstoffen en voor het gebruik van natuurlijke hulpbronnen (met name, bodem, land, water en biodiversiteit);
- de eventuele maatregelen die zijn getroffen om nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen.

2.2 Locatie en kenmerken van het plan

Het plangebied ligt aan de rand van Hengelo. Het betreft voormalige landbouwgrond. Voor het grootste deel van de locatie was volgens het vigerende bestemmingsplan ook al woningbouw toegestaan. Als gevolg van dit plan worden ten opzichte van het vigerende plan 3 woningen toegevoegd.

2.3 Beoordeling en motivering

Met het plan wordt reguliere woningbouw mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de aspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en water zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. De milieugevolgen worden onderzocht in de milieuaspectenstudie in hoofdstuk 3. Het betreffen gronden die voorheen in gebruik waren als landbouwgronden. Er worden grondgebonden woningen met tuinen en groenelementen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het eerdere gebruik, is het dan ook niet te verwachten dat het plan negatieve gevolgen heeft voor de biodiversiteit. In de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven:

- de flora en faunatoets;
- de watertoets;
- archeologische aspecten.

Het bouwbesluit stelt in afdeling 5.2 eisen aan de milieubelasting van de toe te passen materialen. Om die reden is het niet aannemelijk dat er als gevolg van de toe te passen bouwmaterialen belangrijke nadele milieugevolgen zijn te verwachten. Op grond van de gaswet is het niet toegestaan om de nieuw te bouwen woningen aan te sluiten op het aardgasnet. In de gebruiksfase zal dan ook weinig verbranding van brandstoffen plaatsvinden en is de emissie van stikstofoxiden gering. In de milieuaspectenstudie wordt beschreven dat een berekening met de Aerius-rekentool laat zien dat er als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen geen significante stikstofdepositie op het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Lonnekermeer plaatsvindt.

2.4 Conclusie

Gelet op:

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

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

3 MILIEUASPECTENSTUDIE

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Er moet voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen, scholen en zorginstellingen. Door voldoende ruimtelijke scheiding moet worden voorkomen dat:

- a. bij woningen en andere gevoelige functies ontoelaatbare overlast ontstaat en;
- b. bedrijven onevenredige maatregelen moeten treffen om aan milieuregels te kunnen voldoen.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden voor een groot aantal bedrijfstakken en milieubelastende activiteiten richtafstanden geadviseerd. Deze VNG-uitgave wordt algemeen geaccepteerd als richtlijn voor de aan te houden richtafstanden in nieuwe situaties. Als wordt voldaan aan de geadviseerde afstanden tussen een bedrijf en een gevoelige functie, mag er in zijn algemeenheid van worden uitgegaan dat een bedrijf in redelijkheid aan de milieuregels kan voldoen en dat ontoelaatbare (milieu)hinder bij woningen en andere gevoelige functies worden voorkomen.

3.1.1 Beoordeling

Het plan betreft het realiseren van woningen; in het plangebied worden geen bedrijfsbestemmingen mogelijk gemaakt. Rondom het plangebied zijn wel enkele bedrijfsactiviteiten aanwezig die op het gebied van invloed zijn. Hierna wordt hier verder op ingegaan.

Veehouderijbedrijf Schalmedenweg 23

Het veehouderijbedrijf aan de Schalmedenweg 23 heeft een omgevingsvergunning d.d. 8 juli 2009 voor vleesvarkens en vleesstieren. Het bedrijf is vergunningplichtig vanwege de omvang van de (vergunde) mestopslag. Op grond van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' moet een afstand worden aangehouden van 200 meter. De afstand tussen het bouwvlak op het bedrijf en het dichtstbij gelegen bouwvlak in het plangebied is iets meer dan 200 meter.

Daarnaast is meer in detail onderzocht of er bij de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en/of het bedrijf door de nieuwe woonbestemmingen niet onevenredig in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Voor het plangebied Dalmeden heeft de raad op 9 september 2008 op grond van artikel 6 eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij een waarde vastgesteld van 5 odour units per kubieke meter lucht (verder 5 OU) als maximaal toelaatbare geurbelasting.

Bij de vaststelling van het bestemmingplan Dalmeden is rekening gehouden met de vergunde rechten van het bedrijf en met de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf door de 5 OU-contour te berekenen door de geuremissie die samenhangt met de vergunde dieren en staltypen te projecteren op de rand van het bouwblok. Binnen deze 5 OU-contour zijn in het geldende bestemmingsplan geen woningen geprojecteerd.

Er is onderzocht of er omstandigheden zijn waardoor de ligging van de 5 OU-contour is gewijzigd.

Het bedrijf heeft vergunning voor:
782 vleesvarkens in een traditioneel stalsysteem;
115 vleesvarkens in een emissiearm stalsysteem;
33 vleeskalveren tot 8 maanden;
319 vleesstieren ouder dan 8 maanden.

De situatie op het bedrijf is momenteel als volgt:

1. de vergunde mestopslag, de reden waarom het bedrijf vergunningplichtig is, is tot op heden niet gerealiseerd;
2. een vergunde stal voor 168 vleesstieren is tot op heden niet gerealiseerd;
3. de huisvesting voor de 782 traditioneel te houden vleesvarkens voldoet niet (meer) aan het Besluit emissiearme huisvesting. Op grond van dit besluit mogen deze vergunde dieren niet langer zonder meer in de nu nog aanwezige huisvesting worden gehouden. De huisvesting moet ofwel emissiearm worden uitgevoerd ofwel er moet zogenoemde interne saldering plaatsvinden door andere stalsystemen zodanig extra emissiearm uit te voeren dat de door de vleesvarkens "gemiste" emissiewinst wordt gecompenseerd. In dit geval is interne saldering niet mogelijk. Alleen voor de categorie vleeskalveren tot 8 maanden zijn emissiearme huisvestingssystemen voorhanden; omdat hiervan maar 33 dieren zijn vergund, kan met deze dieren ruim onvoldoende worden gecompenseerd;
4. de afgelopen jaren zijn niet of nauwelijks vleesvarkens gehouden. Zoals in het voorgaande aangegeven, was het houden van vleesvarkens in de aanwezige traditionele huisvesting ook niet toegestaan;
5. het bouwvlak aan de kant van plangebied is door de vergunde activiteiten vrijwel volledig gevuld.

Omdat gedurende meer dan drie jaar voor een deel van de vergunde situatie "geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning" heeft het college de bevoegdheid (artikel 2.33 lid b sub a Wabo) om de vergunning gedeeltelijk in te trekken. Het college wil van deze bevoegdheid nu echter geen gebruik maken. Het college wil het bedrijf niet de mogelijkheid ontnemen om de vergunde stal alsnog te bouwen, de vergunde dieren alsnog te houden en de vergunde mestopslag alsnog te realiseren.

De geuremissie waarmee rekening wordt gehouden, verandert wel enigszins. Zoals hiervoor aangegeven, is het houden van 782 vleesvarkens in traditionele huisvesting vanwege het 'Besluit emissiearme huisvesting' niet langer toegestaan. Omdat intern salderen niet mogelijk is, zal voor deze dieren emissiearme huisvesting moeten worden gerealiseerd. Deze (NH3-) emissiearme stalsystemen kennen ook een lagere geuremissie. Voor dit plan wordt daarom met deze lagere geuremissie rekening gehouden.

Daarnaast is overwogen of het redelijk is opnieuw rekening te houden met verdere ontwikkelingsmogelijkheden en daarom uit te gaan van de vergunde geuremissie geprojecteerd op de rand van het bouwvlak. Zoals hiervoor opgemerkt zijn tien jaar na vergunningverlening belangrijke delen van de vergunning (nog) niet gerealiseerd. De vergunningplicht hangt samen met een vergunningonderdeel (de mestopslag) die niet is gerealiseerd. Afgelopen tien jaar waren er kennelijk geen redenen of mogelijkheden om de vergunde situatie te realiseren. Er zijn in de afgelopen jaren ook contacten geweest met de vergunninghouder waarin is gesproken over andere bedrijfsvoering die (aanzienlijk) minder geuremissie veroorzaakt.

In dit specifieke geval is het niet reëel om opnieuw rekening te houden met bedrijfsmatige ontwikkelingen die extra geuremissie ten opzichte van de vergunde situatie met zich mee brengen. Door uit te gaan van de vergunde situatie worden de belangen van het bedrijf in voldoende mate gewaarborgd.

Op basis van deze uitgangspunten (uitgaan van de vergunde situatie en uitgaan van huisvesting die voldoet aan het Besluit emissiearme huisvesting) is met het programma V Stacks gebied versie 2010.1 de ligging van de 5 OU-contour opnieuw berekend (in de bijlage zijn de invoergegevens in V Stacks vermeld). In het plaatje hierna is de nieuwe ligging van de 5 OU-contour weergegeven.



De berekende contour laat zien dat met dit plan geen geurgevoelige functies binnen deze 5 OU-contour worden toegestaan. De belangen van het bedrijf worden dan ook niet geschaad. Als de vergunde situatie alsnog volledig wordt gerealiseerd, dan geeft de geuremissie ter plaatse van de geprojecteerde woningen geen ontoelaatbare verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

3.2 Geluid

De 'Nota geluid' van de gemeente Hengelo heeft als uitgangspunt dat de geluidbelasting het goede woon-en leefklimaat niet mag verstoren. Dit betekent niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van bijvoorbeeld de binnenstad of bewoners langs een drukke invalsweg zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Daarom zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden:

- Wonen;
- Binnenstad en winkelgebieden;
- Industrie en bedrijven;
- Buitengebied en stadsparken;
- Verkeerszones.

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.

De Wet geluidhinder definieert zones langs industrierterreinen, wegen en spoorwegen. Bij het realiseren van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moet de wettelijke geluidgrenswaarde in acht worden genomen.

3.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'wonen'. In en om het plangebied bevinden zich alleen 30 km/uur wegen. Het deel van de Dalmedenweg dat ligt langs het plangebied maakt deel uit van de ontsluitingsstructuur van het woongebied. Dit deel van de Dalmedenweg is daarom een 30 km/uur weg. Dit wegvak is voor het autoverkeer afgesloten van het deel van de Dalmedenweg dat aansluit op de Schalmedenweg. Over het woongebied liggen daarom geen wettelijke zones zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Het gebied kent geen hoge bebouwingsdichtheid. Het aantal verkeersbewegingen op de verschillende wegen door het gebied is beperkt. De geluidwering van de gevels van woningen moet op grond van het Bouwbesluit 20 dB bedragen. In de praktijk zal dit - vanwege de thermische isolatie-eisen - veelal hoger zijn. Het is zeer onaannemelijk dat het verkeer op de 30 km/uur wegen een geluidbelasting veroorzaakt die substantieel hoger is dan 53 dB. Daarmee is het ook zeer onaannemelijk dat de binnenwaarde van 33 dB zal worden overschreden. Voor wat het verkeerslawaai betreft is er dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai is daarom niet van belang.

3.2.3 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van één van de spoortrajecten door Hengelo. Het aspect railverkeerslawaai is daarom niet van belang.

3.2.4 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt ruim buiten de zone van het vliegveld Twente. Het aspect luchtvaartlawaai is daarom niet van belang.

3.3 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen die het bevoegd gezag bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten in de besluitvorming moet betrekken. Indien het project:

- a. niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden en/of;
- b. niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en/of;
- c. 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en/of;
- d. onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit;

is luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

Een woningbouwplan draagt op grond van de ministeriële regeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als minder dan 1500 woningen worden gerealiseerd. Voorliggend plan ligt ruim onder deze grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering.

3.4 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ruim vier kilometer van het Lonnekermeer, een Natura 2000-gebied. In het gebied zullen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd. In de gebruiksfase zal de stikstofemissie als gevolg van stoken en koken op aardgas dan ook nihil zijn. Verder is onderzocht of de verkeersbewegingen met auto's met een verbrandingsmotor van en naar die woningen een significante stikstofdepositie geven op het natuurgebied.

In totaal worden 114 woningen ontwikkeld. De fasering van het plan is op dit moment nog niet precies bekend. Er wordt rekening gehouden met een looptijd van ten minste tien jaar. De verwachting is dat in de eindsituatie, rond 2030, als alle woningen zijn gerealiseerd, er sprake is van circa 800 autobewegingen per etmaal. Verder is de verwachting dat in de komende jaren het aandeel elektrische auto's zal gaan groeien, zeker in een nieuwbouwwijk als Meander Noord. Verondersteld wordt dat in 2030 1/3 van de auto's elektrisch is. Er resteren dan in de eindsituatie 500 verkeersbewegingen per etmaal van auto's met een verbrandingsmotor. In 2025 is nog maar een deel van het gebied ontwikkeld en zijn er naar verwachting 300 verkeersbewegingen per etmaal. Verondersteld wordt dat 75% van deze autobewegingen loopt via de Beneluxlaan naar de Europalaan; de andere 25% gaat via de Beneluxlaan naar de Deurningerstraat. Op basis van deze uitgangspunten is een berekening uitgevoerd met de rekentool Aeries. Deze berekening laat zien dat er geen sprake is van een significante depositie op het Lonnekermeer (zie bijlage).

De stikstofemissie in de bouwfase is niet in de beoordeling betrokken; dat gebeurt bij de beoordeling van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen. Bij het beoordelen van deze aanvragen zal worden nagegaan in hoeverre door deze activiteit significante stikstofdepositie wordt veroorzaakt.

3.5 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 enerzijds bepaald 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 normering voor de externe veiligheid langs rijkswegen en spoorwegen is vastgelegd in het **Besluit externe veiligheid transportroutes** (Bevt). 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. Aan het plaatsgebonden risico is een wettelijke contour verbonden waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen dodelijk wordt getroffen door een incident met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op circa twee kilometer van de rijksweg A1 en op ruim drie kilometer van het doorgaande spoor. Alleen een ongevalsscenario met giftige stoffen kan bij sommige meteorologische omstandigheden een effectafstand hebben die reikt tot over het plangebied. Van deze stoffen worden maar beperkte hoeveelheden vervoerd. De kans op een calamiteit is heel klein. Gelet op deze kleine kans en de grote afstand, kan zonder berekening worden gesteld dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico van deze transportassen verwaarloosbaar is. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig; de reguliere brandweezorg volstaat.

Defensiepijpleiding

Net ten oosten en ten noorden van het plangebied loopt een defensiepijpleiding waardoor (zeer) brandbare vloeistoffen worden vervoerd. De leiding valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van dit besluit moet aan weerszijden van de leiding een belemmerde strook van 5 meter worden aangehouden. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour buiten de leiding. Door de leiding worden (zeer) brandbare vloeistoffen vervoerd. De effectafstand van het maatgevende scenario (brand) is circa 30 meter. Binnen deze effectafstand zijn circa tien woningen geprojecteerd; deze woningen liggen op circa 15 meter van de leiding. Zonder berekening kan worden vastgesteld dat het groepsrisico ruim lager zal zijn dan de oriëntatiewaarde. De circa tien woningen die binnen de effectafstand liggen zijn grondgebonden woningen. De voorgevels zijn gericht naar de buisleiding. De gevels bieden enige bescherming bij een brandscenario. Bij een incident zijn er vluchtmogelijkheden naar de achterzijde. Verdergaande maatregelen zijn dan ook niet nodig.

3.6 Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

3.7 Bodemaspecten

pm

3.8 Hoogtebeperking i.v.m. radarverstoring en vliegveiligheid

Het plangebied ligt op ruim 7 kilometer afstand van het radarstation Twente. Om een ongestoord functioneren van de radar- en communicatieapparatuur te waarborgen, gelden op grond van artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening in de omgeving van het radarstation beperkingen met betrekking tot de bouwhoogte. De beperkingen gelden voor een gebied met een straal van 15 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit gebied mag de bebouwingshoogte niet hoger zijn dan de denkbeeldige lijn die met 0,25 graden oploopt vanaf de radarantenne. De radarantenne ligt op 71 meter boven NAP. Ter plaatse van het plangebied mag de bouwhoogte daarom niet hoger zijn dan 105 meter boven NAP. Het maaiveld ligt op circa 15 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte blijft dan ook ruim onder het radarverstoringsgebied. Ook de hoogtebeperking vanwege de vliegveiligheid die geldt op grond van het Luchthavenbesluit Twente Airport vormt geen belemmering. Het plangebied ligt namelijk binnen de zone waarvoor een hoogtebeperking geldt van 150 tot 160 meter boven NAP.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan kavels Stromen met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0133-0301 van de gemeente Hengelo.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

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

1.4 aan-huis-verbonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie -, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijken

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 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;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 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;

1.20 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;

1.21 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.22 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;

1.23 dakopbouw

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 erker

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

1.27 gebouw

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 kap

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

1.33 nutsvoorziening

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

1.34 omgevingsvergunning

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

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 pand

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

1.37 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.38 prostitutie

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 voorgevelrooilijn

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

1.43 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.44 vuurwerkbedrijven

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

1.45 wooneenheid/woning

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

1.46 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.

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 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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, 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. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. 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. er mag maximaal één hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrans te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis in de aan de straat gelegen bouwgrans dient te worden gebouwd, of parallel daaraan;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

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. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 2. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

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

- 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 meter mag bedragen.

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

3.2.6 *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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

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

4.2.3 Nutsvoorzieningen

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

- 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 meter mag bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met tevens ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. bruggen en overkluizingen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in artikel 5.2.3.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren, laden en lossen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 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 artikel 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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.

9.4 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.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.4, 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.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.4, 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.

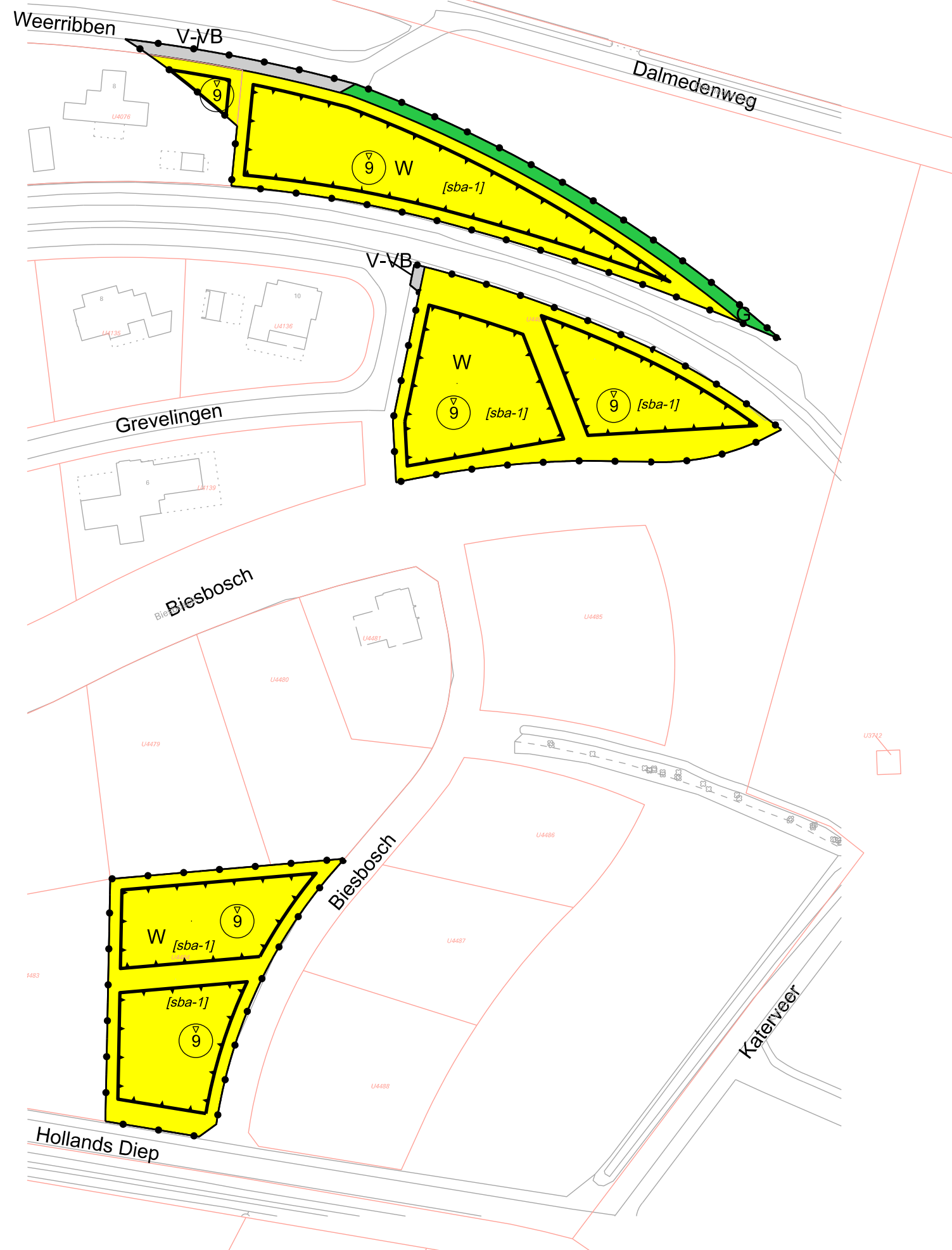
9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan kavels Stroomen.



Plangebied

Kavels Stroom

Enkelbestemmingen

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen

Bouwvlakken

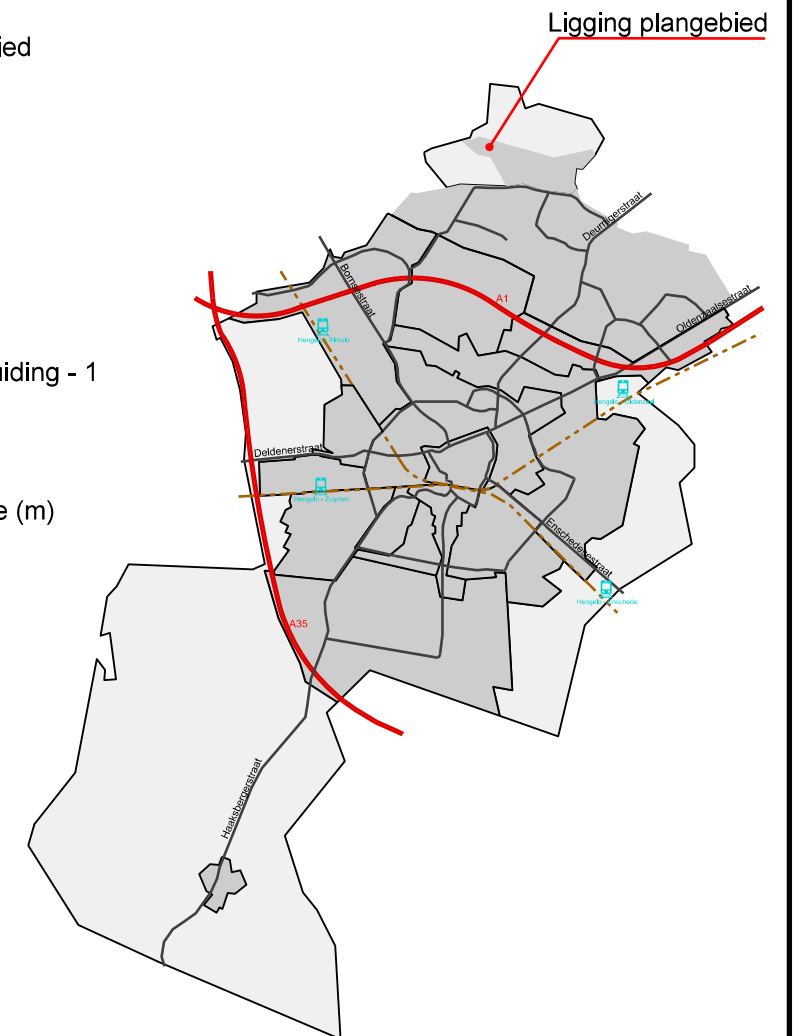
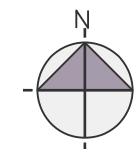
bouwvlak

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



sector Fysiek - afdeling Stad en Regie

Plan

Kavels Stroom

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0133-0301

raad

B & W

getekend

R. Hofmeijer

datum

04-01-2021

schaal 1:1000

formaat A3

blad nr :

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Kavels Stroomen

OPSTELLER: Marije Brummelhuis

DATUM:

04-01-2021

PARAAF:

MB

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐ Besluit sectorhoofd Fysiek (via mandaat) d.d. 1-9-2020

☐ Politieke markt: Beeldvorming d.d. N.v.t.

Besluit: Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen.

☐ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan

☐ Besluit B & W d.d. 03-11-2020

☐ Informerende brief naar de raad d.d. 03-11-2020

Besluit: Instemmen met de behandeling van de ingekomen 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.

☐ Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

☐ Vaststelling Raad d.d.

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.