

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2262099	Brummelhuis, Marije	FYS-RB	
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

- 1 in te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers', dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0121-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0121.dgn) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Over het ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers is vooroverleg gepleegd met de provincie en andere overleginstanties waaronder het waterschap en de gemeente Dinkelland. Er zijn geen reacties ingediend. Er wordt ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er één zienswijze ingediend namens meerdere buurtbewoners. In de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers', die als bijlage in het bestemmingplan Dalmeden, CPO Kamers is opgenomen, is de inhoud van de zienswijze samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers te wijzigen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2262099	Marije Brummelhuis	FYS-RB	GG
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het bestemmingsplan 'Dalmeden' is een globaal bestemmingsplan, met uitwerkingsbevoegdheid. Diverse deelgebieden in het woongebied Dalmeden zijn in ontwikkeling. Een groot deel van de kavels in deze deelgebieden is verkocht of in optie. Uitgifte van een volgend deelgebied is wenselijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' maakt de bouw van woningen mogelijk in woongebied CPO Kamers.

Voor het plangebied CPO Kamers geldt het bestemmingsplan 'Dalmeden' (2008). De gronden zijn bestemd als 'Wonen uit te werken (W-U (XII))'. Voor de uit te werken bestemming Wonen (W-U XII) gelden de volgende specifieke bepalingen: Centraal in dit deelgebied wordt een groot woongebouw met 20-25 appartementen gerealiseerd. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied staat het bestemmingsplan 'Dalmeden' 35 woningen toe met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

In het bouwplan CPO Kamers worden in totaal 29 woningen gerealiseerd. Er is geen sprake van een groot woongebouw met 20-25 appartementen, maar van een kleinschalig appartementengebouw met 9 appartementen. Het kleinschalige appartementengebouw maakt deel uit van een hofje met 20 grondgebonden rijwoningen. Dit plan past beter in een uitleglocatie als Dalmeden dan grote aantallen appartementen. Er zijn elders in Hengelo binnenstedelijke locaties voorhanden, onder meer in de nabijheid van het centrum, die zich beter lenen voor een dergelijk stedelijk product. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorwaarden van de uitwerkingsregels. Het betreft derhalve een herziening van het bestemmingsplan 'Dalmeden' en geen uitwerkingsplan.

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' maakt 9 appartementen en 20 grondgebonden woningen mogelijk in het deelgebied CPO Kamers van het woongebied Dalmeden.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'.

Economische uitvoerbaarheid

Voor Dalmeden is een kostendekkende grondexploitatie opgesteld. Het deelgebied CPO Kamers wordt nu uitgegeven. Voor dit bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd middels de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn geen reacties ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend namens meerdere buurtbewoners. In de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers, die als bijlage in het bestemmingplan is opgenomen, is de inhoud van de zienswijze samengevat en beantwoord.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

De 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers' is toegevoegd als bijlage bij de

toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien de raad het plan vaststelt, zal het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt gevraagd om:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers, dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0121-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0121.dgn) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0121-0301, bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingplan Dalmeden, CPO Kamers;
- Meeloopformulier.

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

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN:	Dalmeden, CPO Kamers				
OPSTELLER:	M. Brummelhuis	DATUM:	27-07-2018	PARAAF:	MB

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan Dalmeden 2017

☐	besluit Sectorhoofd FY (via mandaat)	d.d.	
☐	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	
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 Dalmeden 2017

☐	Besluit B&W	d.d.	28-11-2017
☐	Informerende brief naar de raad	d.d.	
Besluit:	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 Dalmeden, CPO Kamers

☐	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.	

Dalmeden, CPO Kammers

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1 Inleiding		6
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2	Waarom geen uitwerkingsplan?	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan		10
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	10
2.2	Verkeer en infrastructuur	11
2.2.1	Ontsluiting	11
2.2.2	Parkeren	11
Hoofdstuk 3 Relevant beleid		12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4	Erfgoedwet (2016)	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	15
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	16
3.2.3	Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.4	Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	22
3.3.2	Woonvisie Hengelo 2016-2026	22
3.3.3	Nota Archeologie 2010	23
3.3.4	Erfgoedverordening (2018)	24
3.3.5	Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022	25
3.3.6	Groenplan Hengelo 2015	25
3.3.7	Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	25
3.3.8	Nota Autoparkeren (2008-2012)	26
3.3.9	Welstandsnota	27
3.3.10	Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021	28
3.3.11	Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	28
3.4	Conclusie	29
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden		30
4.1	Watertoets	30
4.2	Natuur	30
4.2.1	Wet Natuurbescherming	30
4.2.2	Advies voor het plangebied	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.3.1	Algemeen	31
4.3.2	Archeologische verwachting	31
4.3.3	Archeologie; het plangebied	32
4.3.4	Cultuurhistorie; beleid	34
4.3.5	Cultuurhistorie; het plangebied	34
4.4	Milieu	35
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	35
4.4.2	Bodem	35
4.4.3	Geluid	36
4.4.4	Externe veiligheid	37
4.4.5	Luchtkwaliteit	37
4.4.6	(Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden	38
4.4.7	MER	38
4.5	Economische uitvoerbaarheid	38

Hoofdstuk 5	Het bestemmingsplan	40
5.1	Uitgangspunten	40
5.2	Het digitale bestemmingsplan	40
5.3	Planopzet	40
5.3.1	Inleidende regels	40
5.3.2	Bestemmingsregels	40
5.3.3	Algemene regels	41
5.3.4	Overgangs- en slotregels	41
5.4	Handhaving van het plan	41
5.5	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	42
5.5.1	Vooroverleg	42
5.5.2	Verder verloop van de procedure	42
Bijlagen bij de toelichting		43
Bijlage 1	Woningbouwprogramma	45
Bijlage 2	Milieuaspectenstudie Dalmeden, CPO Kamers	47
Bijlage 3	Geluidberekening	61
Bijlage 4	Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers	63
Regels		71
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	72
Artikel 1	Begrippen	72
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Groen	79
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	81
Artikel 5	Wonen	83
Hoofdstuk 3	Algemene regels	86
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	86
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 9	Overige regels	89
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	90
Artikel 10	Overgangsrecht	90
Artikel 11	Slotregel	91

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 te compenseren, die bereid zijn hun bedrijf te beëindigen of elders voort te zetten. 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'.

In het deelgebied Kamers ligt een woongebied dat wordt ontwikkeld door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). CPO is een vorm van projectontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van de CPO-woningen in woongebied Kamers mogelijk. Het betreft echter een herziening van het bestemmingsplan Dalmeden en geen uitwerkingsplan.

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

1.2 Waarom geen uitwerkingsplan?

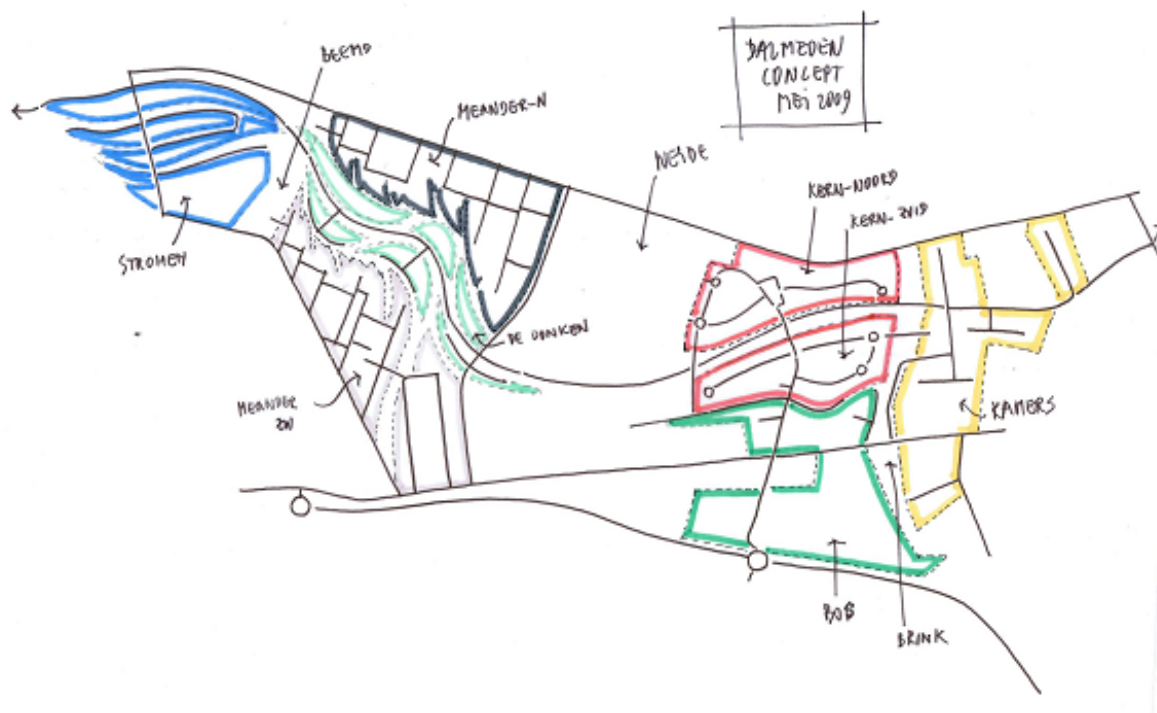
Voor de uit te werken bestemming Woondoeleinden (W-U XII) deelgebied Kamers Landgoed, gelden de volgende specifieke bepalingen: Centraal in dit deelgebied wordt een groot woongebouw met 20-25 appartementen gerealiseerd. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied staat het bestemmingsplan Dalmeden 35 woningen toe met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

In het bouwplan voor CPO Kamers is geen sprake van een groot woongebouw met 20-25 appartementen, maar van een woongebouw met een kleiner aantal appartementen, daarnaast worden een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorwaarden van het uitwerkingsplan.

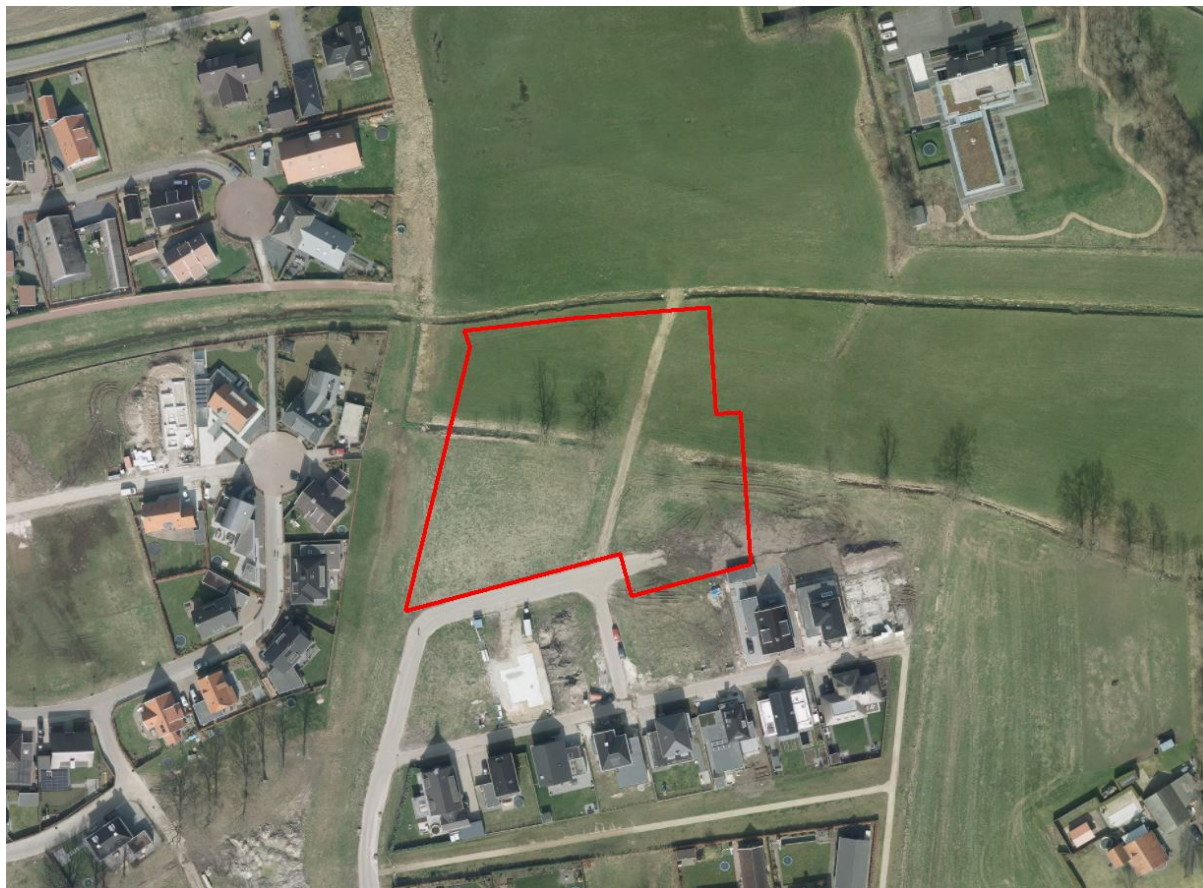
1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied CPO Kammers maakt deel uit van het deelgebied Kammers dat het meest oostelijk gelegen deelgebied vormt van Dalmeden. De groene Brink begrenst het deelgebied Kammers aan de westzijde.



Afbeelding 1: Overzicht deelgebieden Dalmeden

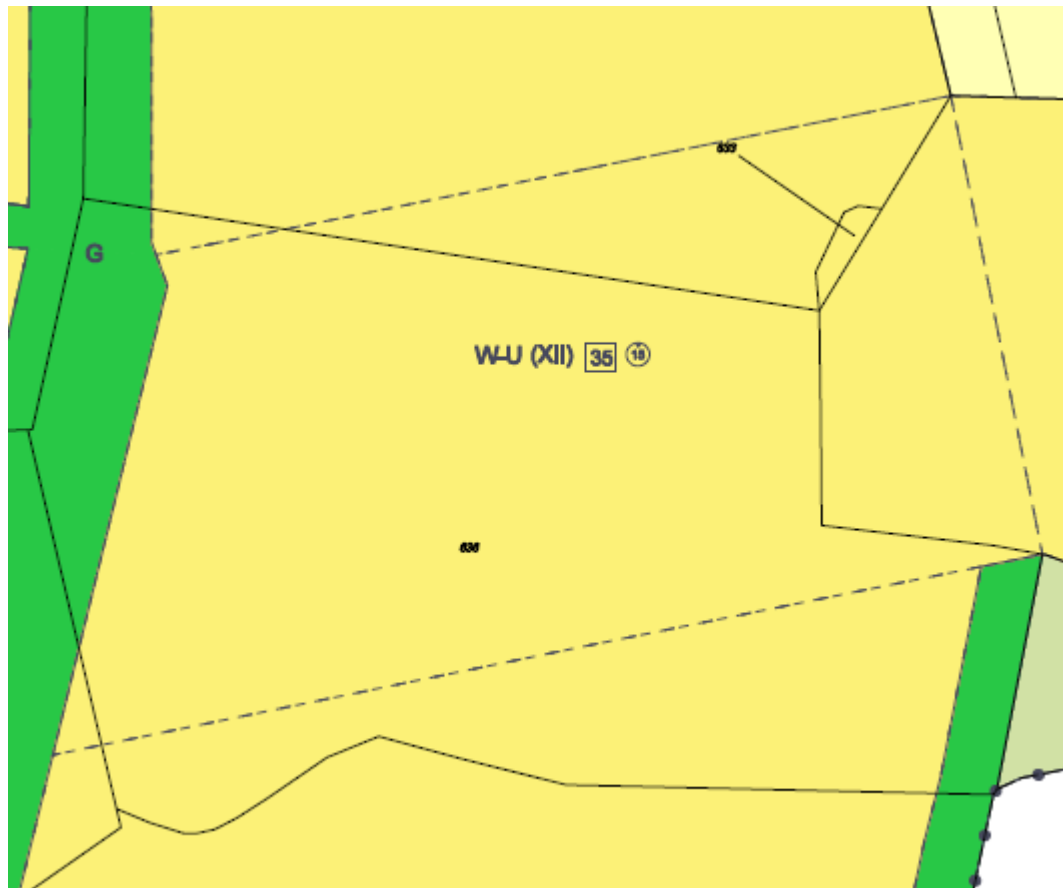
De grens van het plangebied Dalmeden, CPO Kammers is op de afbeelding aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de Brink aan de westzijde, de woningen gelegen aan het Muiderslot aan de zuidzijde en de nog te realiseren woongebieden in Kammers aan de oost- en noordzijde.



Afbeelding 2: Ligging plangebied CPO Kamers

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen, vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Het bestemmingsplan 'Dalmeden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo op 29 januari 2008, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel (GS) op 15 september 2008 en, na vernietiging door de Raad van State, opnieuw goedgekeurd door GS op 13 juli 2010. Op 25 januari 2012 is het bestemmingsplan 'Dalmeden' onherroepelijk geworden.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dalmeden

Voor de gronden gelegen binnen het plangebied CPO Kammers geldt de bestemming Wonen uit te werken. Het plangebied is op de verbeelding aangeduid als W-U (XII). Voor de uit te werken bestemming Woondoeleinden (W-U XII) deelgebied Kammers Landgoed, gelden de volgende specifieke bepalingen: Centraal in dit deelgebied wordt een groot woongebouw met 20-25 appartementen gerealiseerd. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

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

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

In Dalmeden is inmiddels een eerste 'kamer' ontwikkeld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het volgende bouwinitiatief: de woningen, die in het kader van een CPO project worden ontwikkeld.

Dit CPO-project wordt gerealiseerd direct ten noorden van de inmiddels gerealiseerde eerste 'kamer'. De noordgrens vormt gevormd door de Dalbeek die van oost naar west door Dalmeden stroomt. De westelijke begrenzing is de buurt-ontsluitingsweg die vanaf de Beneluxlaan, via Bos-Zuid deelgebied Kamers ontsluit. Oostelijk van het plangebied ligt Brink, een van de drie groene wigen.

Het concept van de bebouwing is gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van een franse boerenhoeve. Dat is een clustering van gebouwen; verschillend in functie, divers in architectuur, materialisatie, kleurgebruik en met een duidelijke hiërarchie.



Afbeelding 4: Indiciatief stedenbouwkundig plan woongebied CPO Kamers

Het hoofdgebouw heeft de meest chique uitstraling. Het is het hoogste gebouw met de grootste afmetingen. Daar wordt gewoond. Binnen de clustering heeft dit gebouw de grootste korrel. De bijgebouwen zijn werkhuizen. Eenvoudiger in architectuur, met eenvoudiger materialen gerealiseerd, lager en in een kleinere korrel.

Vanuit Kern-Zuid loopt een wandel/fietsroute over Brink naar het CPO project. Deze route voert over het binnenterrein van het project. De oude eik die daar staat wordt in het ontwerp voor het binnenterrein ingepast. Verder doorgaand ontsluit de 'poortwoning' het binnenterrein naar Loevestein en de overige woonclusters in Kamers.

Tussen Loevestein en de poortwoning is parkeergelegenheid gerealiseerd voor de bewoners van het CPO project. Een tweede, ondergeschikte ontsluiting geeft rechtstreeks toegang naar het binnenterrein en is met name bedoeld voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid van hulpdiensten. Aan deze ontsluiting zijn ook enkele parkeerplaatsen gesitueerd.

Het hele CPO project wordt omgeven door een beukenhaag, die wordt ingeplant op gemeentegrond en die een hoogte krijgt van 2 meter. De woningen hebben een achterzijde die aan de haag grenst. Door een haaghoogte van 2 meter wordt voldoende privacy gecreëerd. Op sommige plekken wordt, om redenen van verkeers- en sociale veiligheid, een hoogte van 1 meter aangehouden.

Aan de noordzijde wordt tussen de haag en de beek een strook vrijgehouden als schouwpad ten behoeve van onderhoud van de Dalbeek (en voor een ommetje met de hond).

2.2 Verkeer en infrastructuur

2.2.1 Ontsluiting

Het CPO Kamers maakt onderdeel uit van het plangebied Dalmeden. De hoofdwegen nabij het plangebied zijn de Beneluxlaan en de Deurningerstraat. Dit zijn ontsluitingswegen waar een snelheid geldt van 50 km/uur. Het plangebied Dalmeden ligt ten noorden van de Beneluxlaan. Het CPO Kamers wordt via Loevestein direct ontsloten op de Beneluxlaan. De snelweg A1 ligt op korte afstand van het plangebied en is bereikbaar via de Beneluxlaan - Europalaan - Bornsestraat.

Het CPO Kamers ligt in een 30 km/uur-zone. Het CPO Kamers is bereikbaar via de straat Loevestein. Het parkeren vindt plaats aan de oostzijde van de woningen en wordt ontsloten op Loevestein. Aan de zuidzijde van de woningen is een ontsluiting op de Loevestein beschikbaar voor hulpdiensten en bezorgdiensten.

2.2.2 Parkeren

Het CPO Kamers voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Voor het plangebied gelden de parkeernormen, zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Autoparkeren Hengelo.

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 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bestemmingsplan CPO Kammers raakt geen rijksbelangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

Het bestemmingsplan CPO Kammers raakt geen rijksbelangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in meer dan twaalf woningen en is in die zin ladderplichtig. Dan is de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om 35 woningen te bouwen in dit gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van 29 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is in die zin geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Realisatie van het plan is niet mogelijk binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Dalmeden. Echter, het betreft een bestaande mogelijkheid voor woningbouw, waarbij het aantal woningen wordt verminderd en waarbij er geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Daarmee is er - ook in de zin van de jurisprudentie - geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De systematiek van de ladder is evenwel een goed hulpmiddel ter onderbouwing van een plan. Om die reden wordt het voorliggende plan getoetst aan de principes van de Ladder, als ware het een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3.2 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 (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) 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.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP) afspraken gemaakt met elkaar en met de Provincie 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', 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 woongebied CPO Kamers, zijn als harde plancapaciteit meegerekend in het woningbouwprogramma voor de gemeente Hengelo (zie bijlage 1). De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het RWP.

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de woonvisie die de gemeenteraad op 22 november 2016 heeft vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het woningbouwprogramma 2018-2027 vastgesteld. Het woningbouwprogramma voorziet in een programma van 2.230 woningen voor de komende 10 jaar, waarvan 1.920 woningen al mogelijk zijn in harde plannen. De behoefte (op basis van het RWP 2017) is voor Hengelo bepaald op een bandbreedte van 1.944-2.238 woningen. Met het woningbouwprogramma 2018-2027 blijven we binnen de bandbreedte zoals die in het RWP is vastgelegd. De woningen in CPO Kamers passen binnen de behoefte zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma in CPO Kamers is onderdeel van de harde plancapaciteit.

Het aantal woningen dat in dit plan wordt gerealiseerd ligt lager dan het aantal woningen dat op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dit geeft enige extra ruimte in het woningbouwprogramma.

3.1.3.3 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 kunnen 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 vooral aandacht voor het bouwen op binnenstedelijke locaties en transformatie. Daarbij hebben we verschillende binnenstedelijke locaties aangewezen voor groen stedelijk grondgebonden woningen, maar in de omvang en de verschijningsvorm zoals beoogd in Dalmeden (met in hoofdzaak landelijk, vrije kavels) is dat in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk, en bovendien ook niet wenselijk.

Voor het productaanbod (in hoofdzaak kavels) in combinatie met de gewenste kwaliteit (ruime opzet, landelijk wonen) van het plan Dalmeden zijn er geen binnenstedelijke locaties voorhanden. De beoogde product-marktcombinatie kan alleen worden geboden aan de rand van de stad, dus buiten het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent niet dat er binnen het gebied Dalmeden sprake is van een eenzijdig aanbod.

Binnen het gebied, en onder de noemer 'landelijk wonen' is een divers aanbod aan producten gewenst. Het kunnen bieden van een zekere mate van diversiteit aan woonproducten binnen een wijk is een belangrijke voorwaarde voor de toekomstbestendigheid. Het biedt mensen de mogelijkheid om wooncarrière te maken binnen de wijk en daarmee ook op langere termijn bewoners aan hun woonomgeving te verbinden.

Het programma dat mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan is stedelijker dan elders in Dalmeden. Op grond van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Dalmeden kan op de locatie een groot woongebouw worden opgericht met 20-25 appartementen, met daarnaast nog meerdere kleine woongebouwen. In totaal kunnen op deze locatie 35 woningen worden opgericht. Onder de huidige omstandigheden vinden we het niet meer wenselijk dat er grote aantallen appartementen worden gerealiseerd op een uitleglocatie. Er zijn binnenstedelijke locaties voorhanden, onder meer in de nabijheid van het centrum, die zich beter lenen voor een stedelijk product en bovendien sluit dit intensieve programma niet aan bij de gewenste kwaliteit van Dalmeden.

Het voorliggende plan: een kleinschalig appartementengebouw met 9 appartementen, dat deel uitmaakt van een hofje met 20 grondgebonden rijwoningen past beter bij de gewenste kwaliteit in Dalmeden. Daar komt bij dat er binnenstedelijk op dit moment geen locaties voorhanden zijn, welke via collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gerealiseerd.

3.1.4 Erfgoedwet (2016)

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

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

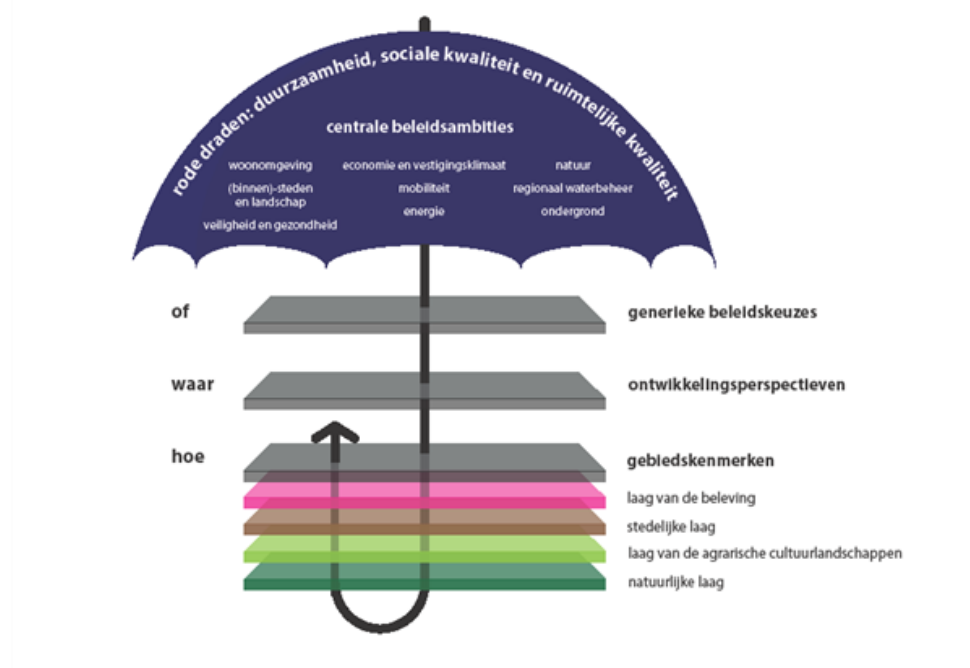
3.2 Provinciaal beleid

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. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht.

3.2.1.1 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**.



Afbeelding 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. **Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in onze omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan **waar** wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Hierbij worden vier lagen onderscheiden; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving.

Norm, richting of inspiratie

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Men kan, bij het maken van een plan, hierdoor geïnspireerd worden, maar dit hoeft niet.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 1 mei 2017 in werking getreden.

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. 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.

Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen. In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die een gemeentelijk ruimtelijk plan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuze

Bij de afwegingen in de fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;

2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat op 29 januari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel (GS) op 15 september 2008 en, na vernietiging door de Raad van State, opnieuw goedgekeurd door GS op 13 juli 2010. Op 25 januari 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan 'Dalmeden' is het plangebied CPO Kamers bestemd als 'Wonen uit te werken'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Dalmeden' is derhalve reeds sprake van een stedelijke bestemming van CPO Kamers. In paragraaf 1.2 is gemotiveerd waarom er voor het plangebied CPO Kamers is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan Dalmeden in plaats van een uitwerkingsplan.

Als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan 'Dalmeden' vindt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de woonvisie die de gemeenteraad op 22 november 2016 heeft vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het woningbouwprogramma 2018-2027 vastgesteld. Het woningbouwprogramma voorziet in een programma van 2.230 woningen voor de komende 10 jaar, waarvan 1.920 woningen al mogelijk zijn in harde plannen. De behoefte (op basis van het RWP 2017) is voor Hengelo bepaald op een bandbreedte van 1.944-2.238 woningen. Met het woningbouwprogramma 2018-2027 blijven we binnen de bandbreedte zoals die in het RWP is vastgelegd. De woningen in CPO Kamers passen binnen de behoefte zoals deze regionaal is afgesteld. Het woningbouwprogramma in CPO Kamers is onderdeel van de harde plancapaciteit.

Gelet op het feit dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken over woningbouw, is er van strijd met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel geen sprake. Voor een nadere uitleg over de woonvisie en het woningbouwprogramma wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelperspectieven

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

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Dalmeden, CPO Kamers is in kaart en tekst weergegeven.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief:

- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap;
- Stedelijke netwerken als motor.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Stedelijke netwerken als motor

Het plangebied is tevens gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke netwerken als motor'

Om de stedelijke netwerken in staat te stellen als motor voor de Overijsselse economie en cultuur te zijn, wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid en de grootstedelijke cultuur, die product- en marktontwikkeling en het ondernemings- en vestigingsklimaat stimuleert.

De verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de stedelijke netwerken en de steden daarbinnen moeten worden versterkt door hoogwaardige woon-, werk- en mixmilieus te bieden in stadscentra, oude wijken, stadskwartieren, campussen, tuindorpen, nieuwbouwwijken en villawijken.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

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

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, echter wel gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'stedelijke netwerken als motor'.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Dalmeden' is op deze plek reeds wonen mogelijk. Het

onderhavige bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers vergroot de woningbouwmogelijkheden niet.

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 vooral aandacht voor het bouwen op binnenstedelijke locaties en transformatie. Daarbij hebben we verschillende binnenstedelijke locaties aangewezen voor groen stedelijk grondgebonden woningen, maar in de omvang en de verschijningsvorm zoals beoogd in Dalmeden (met in hoofdzaak landelijk, vrije kavels) is dat in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk, en bovendien ook niet wenselijk.

Voor het productaanbod (in hoofdzaak kavels) in combinatie met de gewenste kwaliteit (ruime opzet, landelijk wonen) van het plan Dalmeden zijn er geen binnenstedelijke locaties voorhanden. De beoogde product-marktcombinatie kan alleen worden geboden aan de rand van de stad, dus buiten het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent niet dat er binnen het gebied Dalmeden sprake is van een eenzijdig aanbod.

Binnen het gebied, en onder de noemer 'landelijk wonen' is een divers aanbod aan producten gewenst. Het kunnen bieden van een zekere mate van diversiteit aan woonproducten binnen een wijk is een belangrijke voorwaarde voor de toekomstbestendigheid. Het biedt mensen de mogelijkheid om wooncarrière te maken binnen de wijk en daarmee ook op langere termijn bewoners aan hun woonomgeving te verbinden.

Het programma dat mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan is stedelijker dan elders in Dalmeden. Op grond van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Dalmeden kan op de locatie een groot woongebouw worden opgericht met 20-25 appartementen, met daarnaast nog meerdere kleine woongebouwen. In totaal kunnen op deze locatie 35 woningen worden opgericht. Onder de huidige omstandigheden vinden we het niet meer wenselijk dat er grote aantallen appartementen worden gerealiseerd op een uitleglocatie. Er zijn binnenstedelijke locaties voorhanden, onder meer in de nabijheid van het centrum, die zich beter lenen voor een stedelijk product en bovendien sluit dit intensieve programma niet aan bij de gewenste kwaliteit van Dalmeden.

Het voorliggende plan: een kleinschalig appartementengebouw met 9 appartementen, dat deel uitmaakt van een hofje met 20 grondgebonden rijwoningen past beter bij de gewenste kwaliteit in Dalmeden. Daar komt bij dat er binnenstedelijk op dit moment geen locaties voorhanden zijn, welke via collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gerealiseerd.

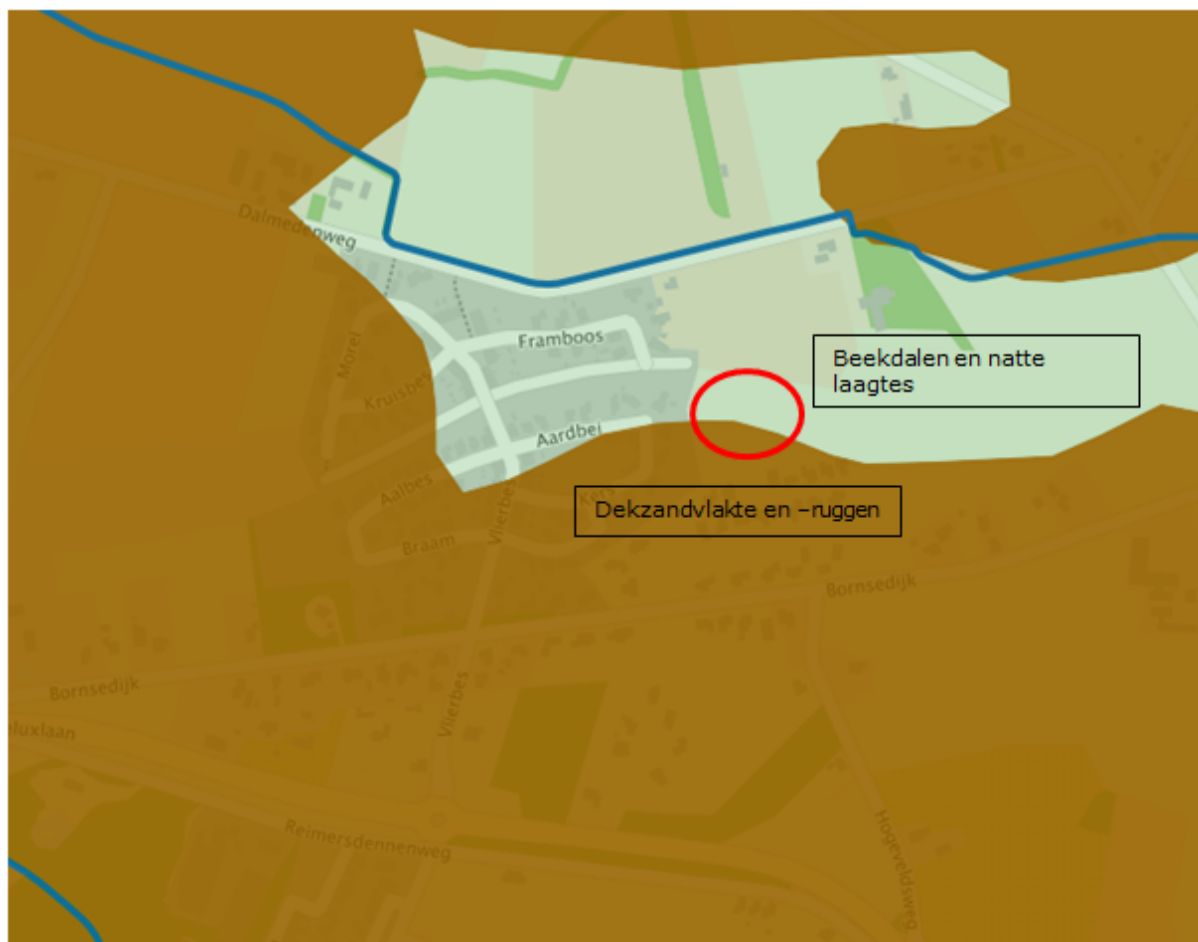
Ondanks dat de ontwikkeling van het woongebied CPO Kamers niet past binnen het ontwikkelingsperspectief wonen en werken in kleinschalig mixlandschap, is de ontwikkeling reeds sinds 2008 juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Dalmeden.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

Op basis van de natuurlijke laag is er sprake van 'dekzandvlaktes en ruggen' en 'beekdalen en natte vlaktes'. Bij de natuurlijke laag, gaat het voornamelijk om grote gebieden waarvoor de provincie ambities en ontwikkelingsrichting heeft verwoord. Deze natuurlijke elementen zijn voornamelijk van grote waarde voor de beleving in het buitengebied.



Afbeelding 7: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen en beekdalen en natte laagtes

De dekzandvlakten en ruggen worden gekenmerkt door de afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van de ruggen en dalen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Het plangebied is gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de nog aanwezige gebiedskenmerken van de natuurlijke laag.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Deze laag is alleen op het noordelijk deel van het plangebied van toepassing. Hier is sprake van de typering 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden.



Afbeelding 8: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

In het ontwerp is rekening gehouden met het gebiedskenmerk jonge heide en broekontginningslandschap.

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

3.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

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

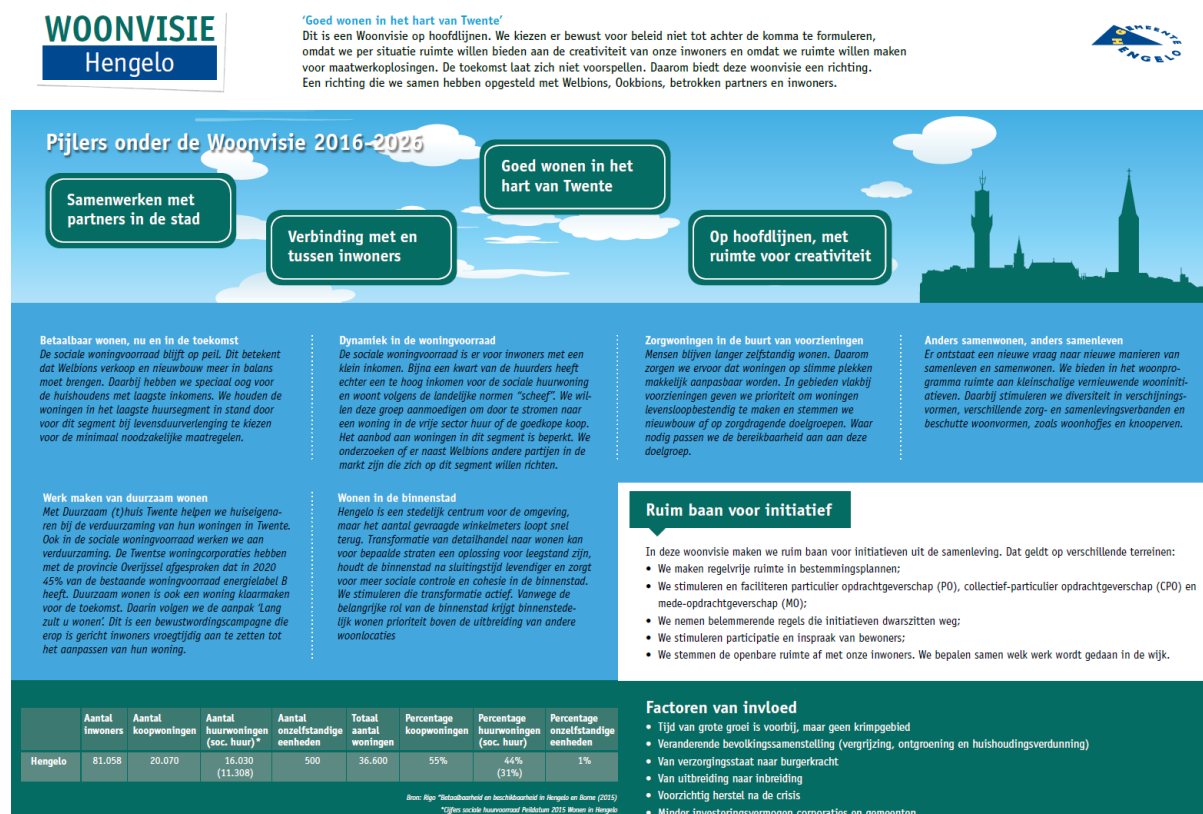
Naast het versterken van een aantal hoofdstructuren zet de gemeente Hengelo in op een aantal kernprojecten:

- Parelsnoer: Gericht op het realiseren van een stadscentrum voor ontmoetingen. Met activiteiten die van het centrum weer dé plek maken waar mensen van binnen en buiten Hengelo elkaar ontmoeten.
- Vitale wijken: Gericht op duurzame en vitale wijken met een eigen karakter en een compleet aanbod aan voorzieningen en - waar acceptabel - diverse mogelijkheden voor bedrijvigheid.
- Stadsranden, het landschap de stad in: Gericht op de groene inbedding en dooradering van de stad is een van de leidende principes op weg naar Hengelo 2030.
- Archipunctuur: Gericht op het injecteren van de stad met hoogwaardige plekken en gebouwen.

De ontwikkeling van CPO Kamers is een voorbeeld van het kernproject Stadsranden.

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

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



Afbeelding 9: Woonvisie Hengelo

Op basis van de te verwachten bevolkings- en huishoudensontwikkeling hebben de provincie Overijssel en de gemeenten in Overijssel de regionale woningbehoefte bepaald en deze vertaald in woonafspraken.

Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte.

De woonafspraken die op dit moment gelden zijn vastgelegd in het RWP 2017. Op basis van het RWP 2017 heeft het college op 30 januari 2018.

Het woningbouwprogramma voorziet in een programma van 2.230 woningen voor de komende 10 jaar, waarvan 1.920 woningen al mogelijk zijn in harde plannen. De behoefte (op basis van het RWP 2017) is voor Hengelo bepaald op een bandbreedte van 1.944-2.238 woningen. Met het woningbouwprogramma 2018-2027 blijven we binnen de bandbreedte zoals die in het RWP is vastgelegd. De woningen in CPO Kamers passen binnen de behoefte zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma in CPO Kamers is onderdeel van de harde plancapaciteit.

3.3.3 Nota Archeologie 2010

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

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Erfgoedwet is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Archeologen

spreken dan over 'behoud in situ'. De wet verbiedt het verrichten van opgravingen, tenzij een partij over een opgravingvergunning beschikt. In de Erfgoedwet staat verder precies beschreven wie de eigenaar is van de opgegraven archeologische vondsten, waar vondstmateriaal moet worden opgeslagen en aan wie welke opgravinginformatie moet worden gemeld. Verder kent de wet bepalingen over wanneer er als gevolg van opgravingen schadevergoeding mogelijk is etc.

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

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

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Hengelo begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De behoudsdoelstelling staat daarbij in principe voorop. Zijn behoud en bescherming van archeologische relikten 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.

3.3.3.1 Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

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

3.3.4 Erfgoedverordening (2018)

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

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

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

3.3.5 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022

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

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

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

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

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

3.3.6 Groenplan Hengelo 2015

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen.

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

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

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

3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze worden bij de realisatie van het CPO in Kamers dan ook toegepast.

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.

3.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

3.3.8.1 Beleid

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

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

Parkeernormering (motorvoertuigen)

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

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

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

3.3.8.2 Evaluatie

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

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

3.3.9 Welstandsnota

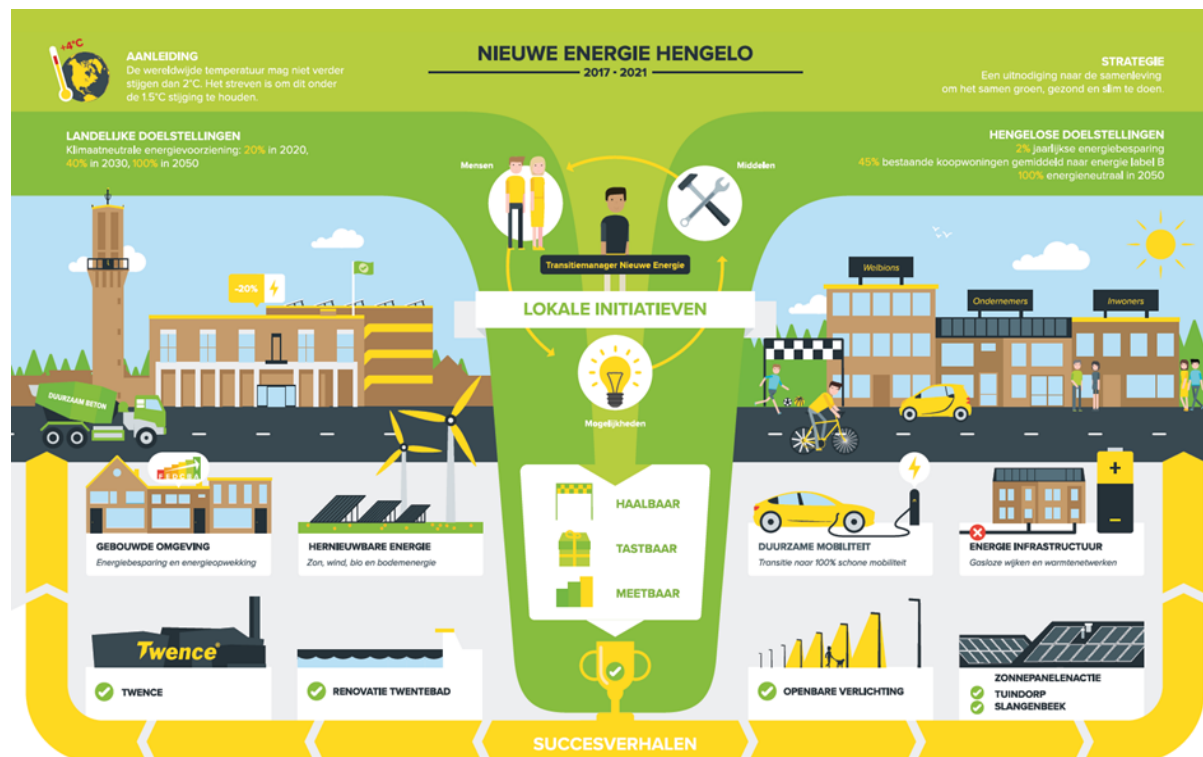
Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng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

Het plangebied CPO Kamers valt binnen de typologie 'moderne woonwijken' en de toetsing wordt uitgevoerd op het niveau middel. Er worden geen gebiedsgerichte ontwikkelcriteria vastgelegd.

3.3.10 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021

3.3.10.1 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. We werken samen met onze ondernemers en inwoners aan innovatie en verduurzaming en vergroening. Zo wordt er gezorgd voor minder fijnstof in de stad en wordt een steentje bijgedragen om de klimaatdoelstellingen van Parijs te halen.



Afbeelding 10: Nieuwe Energie Hengelo

3.3.10.2 Hengelose doelstellingen

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

3.3.10.3 Klimaatadaptatie

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

3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

- Bijdragen aan het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in Hengelo;
- Handvat voor milieuvergunningen, maatwerkvoorschriften, evenementen en APV-vergunningen/ontheffingen;
- Handvat voor geluidambities bij ruimtelijke planvorming en het zonodig vaststellen van hogere geluidgrenswaarden;

- Verantwoording van de inzet van middelen om de geluidssituatie positief te beïnvloeden.

De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden; 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken en 5) Verkeerszones. Per gebiedstype zijn geluidambities (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden) vastgelegd. Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken, waarbij zoveel mogelijk de volgorde wordt aangehouden: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtmaatregelen en dan pas maatregelen bij de ontvanger. Dit betekent o.a. dat waar nodig en mogelijk stillere wegdektypen worden toegepast. Als bronmaatregelen en/of overdrachtmaatregelen onvoldoende resultaat hebben, kan geluidbelasting tot maximaal de plafondwaarde voor het betreffende gebiedstype worden toegestaan onder de voorwaarde dat er sprake is van voldoende (akoestische) compensatie. Ook bij verkeersplannen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met effecten van geluid.

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

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 21e eeuw' is in februari 2001 de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. Het Waterschap Vechtstromen streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren. In haar waterbeheersplan heeft het Waterschap Vechtstromen het gebied Dalmeden aangewezen als retentiegebied. Een belangrijke onderlegger voor de inrichting van het plangebied is dan ook de waterhuishouding en de opwaardering van de Dalbeek. Het Waterschap ondersteunt het voornemen tot ontwikkeling en inrichting van het gebied. Het waterhuishoudkundig plan 'Uitbreidingslocatie Dalmeden', d.d. 13 juni 2006 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 Natuur

4.2.1 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;
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.

4.2.1.1 Bescherming van Natura 2000 gebieden

Het beschermde areaal bestaat uit 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.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Dalmeden. Ten opzichte van het vigerende plan vindt er geen toename plaats van de stikstofemissie. De stikstofdepositie op de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden zal daarom ook niet toenemen.

4.2.1.2 Bescherming van soorten

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.

4.2.1.3 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 met 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).

4.2.2 Advies voor het plangebied

Op basis van een veldbezoek en raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna kan worden geconcludeerd dat Wet Natuurbescherming geen belemmering vormt 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 4.3.3. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 11.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde met het plangebied globaal 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 verstoring of vernietiging van de archeologische resten binnen de terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen) dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. In het kader van de 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 onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimumonderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

4.3.3 Archeologie; het plangebied

4.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied Dalmeden CPO Kamers liggen twee zones met verwachtingswaarden (zie afbeelding 11). Het grootste gedeelte 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 namelijk slechts zelden aangetroffen. Over het algemeen is de kans op het aantreffen van archeologische resten in deze gebieden relatief gering. Derhalve is in deze gebieden sprake van een lage archeologische verwachting. Aan de westzijde van het plangebied is nog een klein deel van de ondergrond gekarteerd als een dekzandwelling en - vlakte. Dit betreft een relatief vlak (overgangs-)gebied tussen lager gelegen beekdalen en de hoger gelegen dekzandruggen ten zuiden van het plangebied. Dergelijke gebieden kennen niet de lange bewonings- en gebruikscontinuïteit van de hogere en grotere dekzandruggen, maar werden in tijden van grotere bevolkingsdruk benut. Hieraan is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo een middelhoge verwachtingswaarde toegekend.

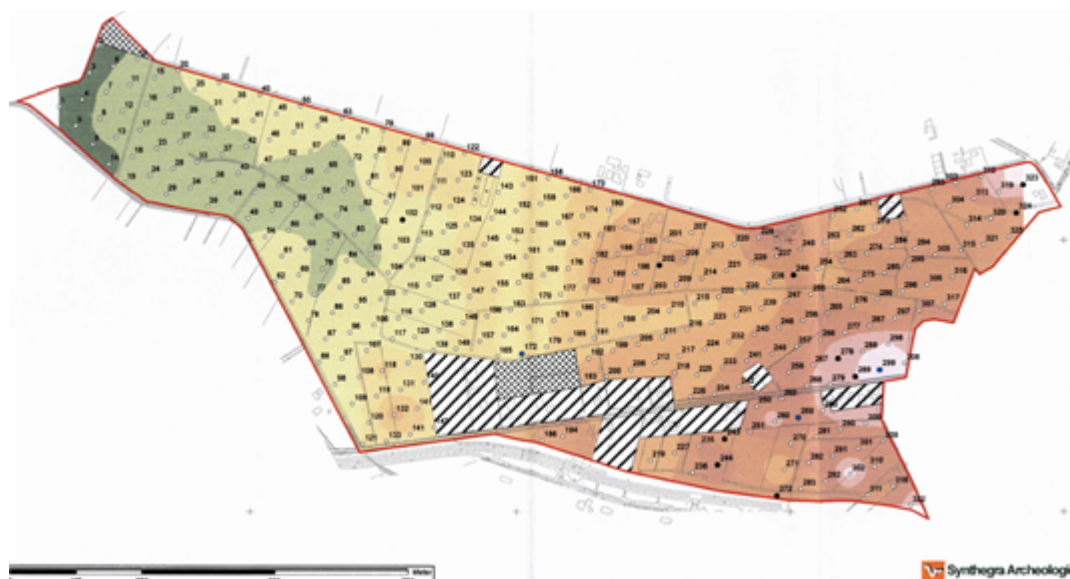
4.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

Binnen het plangebied zijn in het landelijk datasysteem ARCHIS geen archeologische waarnemingen geregistreerd. Tevens liggen binnen het plangebied geen terreinen van archeologische waarde.

4.3.3.3 Uitgevoerd onderzoek

In het plangebied is 2005 door Synthegra een grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van voorgenomen woningbouw is een gebied van 78 ha aan weerszijden van de Bornsedijk archeologisch onderzocht door middel van een bureauonderzoek en een booronderzoek (zie afbeelding 12). Binnen het totale onderzoeksgebied en in de directe omgeving ervan zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan uit de periode Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen. Het merendeel van de waarnemingen zijn gesitueerd langs de rand van de dekzandafzettingen naar de beekafzettingen. Op basis van deze informatie is aan een hoge verwachting toegekend aan de zones waar binnen de dekzanden werden verwacht en een middelhoge verwachting voor de zones waar binnen beekafzettingen werden verwacht. Op basis van het booronderzoek is gebleken dat de contouren van de dekzandruggen op vrijwel dezelfde plaats te liggen als volgens de bodemkaart en de geomorfologische kaart. Ook het esdek, dat in het oosten van het plangebied op de bodemkaart is aangegeven, is tijdens het booronderzoek aangetroffen, al loopt de verbreiding van dit bodemtype volgens de resultaten van het booronderzoek wat verder door in noordelijke richting dan op de bodemkaart staat aangegeven. Voor het overgrote deel van het plangebied is de bodemopbouw onverstord.

Op basis het door Synthegra uitgevoerde onderzoek zijn destijds twee locaties aangewezen voor vervolgonderzoek. Deze liggen buiten het huidige plangebied Dalmeden CPO Kamers. Tijdens het vervolgonderzoek zijn geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetroffen. Er is geen verder vervolgonderzoek geadviseerd.



Afbeelding 12: Boorpuntenkaart het eerste onderzoek, Synthegra 2005

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

4.3.3.4 Vertaling naar planregels

Vanwege het eerder uitgevoerd onderzoek is het plangebied op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de Gemeente Hengelo als 'grootschalig onderzocht' aangemerkt (horizontale arcering afbeelding 11), 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 gemeente Hengelo afgestaan zodat Hengelo verder kon uitbreiden.

Vanaf halverwege de 20e eeuw is de omgeving van het plangebied in cultuur gebracht. De ten noorden van het plangebied gelegen Schalbeek en ten zuiden gelegen Hasselerbeek zijn in de jaren 50 van de vorige eeuw gekanaliseerd. Ten opzichte van de landelijke omgeving die binnen het plangebied bestond voorafgaand aan de kanalisering van de beken en het in gebruik nemen van de aangrenzende hooilanden zijn uiteindelijk weinig elementen uit de situatie van voor 1950 behouden gebleven (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13: Situatie van het plangebied rond 1905, waarop plangebied globaal met een paarse cirkel is aangegeven

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 Monumentencommissie heeft 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.

4.3.5.4 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

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

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat knelpunten ontstaan tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen), moet tussen deze functies voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering worden voor een groot aantal activiteiten zoneringsafstanden geadviseerd. Deze VNG-uitgave wordt algemeen geaccepteerd als richtlijn voor de aan te houden afstanden. Aan de hand van deze richtlijn zijn de bedrijfsactiviteiten in- en rondom het plangebied geïnventariseerd.

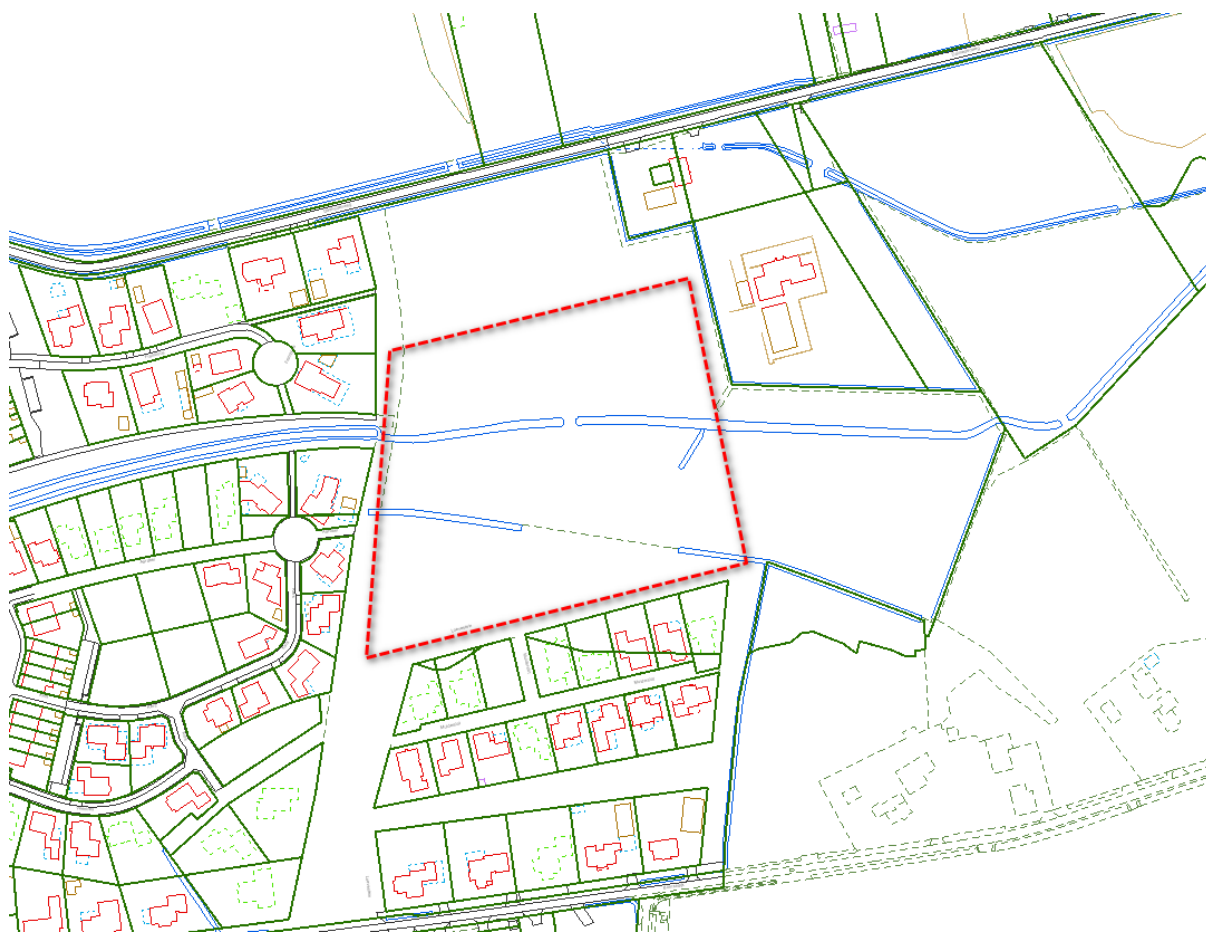
Deelgebied CPO-Kamers wordt ingericht als woonwijk, binnen het gebied zijn geen bedrijven geprojecteerd. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarom niet van belang voor dit plan.

Verwezen wordt naar de Milieuaspectenstudie Dalmeden, deelgebied CPO Kamers in bijlage 2 bij de toelichting.

4.4.2 Bodem

In het kader van het plan Dalmeden – CPO Kamers te Hengelo is een bodemtoets uitgevoerd. Het gebied is gelegen tussen de Bornsedijk en de Dalmedenweg, ten noorden van Loevesteijn en ten oosten van Aardbei in het oostelijk deel van Dalmeden. Het ontwikkelgebied is onderdeel van het kadastrale perceel zijn U4236.

Voor het plangebied (omkaderd met rode stippellijn in bovenstaande afbeelding) is een inventarisatie gedaan naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Hiervoor is gebruik gemaakt van de historische bodemgegevens. Het ontwikkelgebied betreft een agrarisch gebied waar in het verleden geen bebouwing aanwezig is geweest. Op basis van historisch bodembestand zijn geen historische activiteiten bekend die eventueel een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt.



Afbeelding 9: Plangebied CPO Kamers

4.4.2.1 Conclusie

Op basis van de bekende gegevens worden geen bodemverontreinigingen verwacht welke de ontwikkeling van het gebied kunnen belemmeren. Om basis van beschikbare informatie is er geen aanleiding om milieuhygiënisch bodemonderzoek te verrichten. Wel wordt geadviseerd om vooruitlopend op eventuele verkoop van percelen en/of de bouwrijpfase en bodemonderzoek conform de geldende richtlijnen uit te voeren.

4.4.3 Geluid

4.4.3.1 Wet geluidhinder

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.

Regels ter uitvoering van de Wet geluidhinder zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder. Luchtvaartlawaaï is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet geregeld.

Hierna worden de verschillende vormen van geluidbelasting achtereenvolgens behandeld.

4.4.3.2 Wegverkeerslawaaï

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

Het plangebied ligt binnen de zone van de Dalmedenweg, waarvoor een zone geldt van 200 meter.

Op de Dalmedenweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De wettelijke voorkeursgrenswaarde (evenals de ambitiewaarde voor het gebiedstype wonen) voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied te bepalen is een berekening uitgevoerd met behulp van de standaardrekenmethode 1 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (zie bijlage 3).

Uit de resultaten blijkt dat op een afstand van 100 meter van de Dalmedenweg de geluidbelasting 36 dB bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en ambitiewaarde.

De wettelijk toegestane snelheid op de overige wegen binnen en nabij het plangebied is 30 km/uur. Deze wegen hebben geen zone en er geldt geen wettelijke plicht om de geluidbelasting te berekenen. Deze wegen zijn uitsluitend ten behoeve van bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is daarom zeer laag. Vanwege de snelheid in combinatie met de lage verkeersintensiteit en het gebruik van fijn asfalt voor de wegen is er sprake van een lage geluidbelasting op de woningen. Zonder verdere berekening kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Zie de Milieuaspectenstudie Dalmeden, deelgebied CPO Kamers in bijlage 2.

4.4.3.3 Railverkeerslawaaai

Het deelgebied CPO Kamers ligt niet binnen het invloedsgebied van spoorlijnen. Het aspect railverkeerslawaaai is daarom niet van belang.

4.4.3.4 Industrielawaai

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

4.4.3.5 Luchtvaartlawaaai

Het deelgebied CPO Kamers valt niet binnen de wettelijke geluidzone van het vliegveld Twente Airport. Het aspect luchtvaartlawaaai is daarom niet van belang.

4.4.4 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.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting.

4.4.4.1 Risicovolle bedrijven

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

4.4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Binnen en nabij het plangebied zijn geen wegen aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van routeplichtige stoffen.

4.4.4.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied CPO-Kamers.

4.4.4.4 Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm) en de bijbehorende maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Dit wettelijke stelsel wordt ook wel de Wet Luchtkwaliteit genoemd. In de wet zijn de EU-richtlijnen met betrekking tot de luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Het bevoegd gezag dient in bepaalde gevallen bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten en bij het verlenen van vergunningen de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Als aan één of meer van onderstaande motiveringsgronden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan is luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan:

- a. Het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;

- b. Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Als de effecten van een project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen de ontwikkelingen doorgaan. In het besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is omschreven dat een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. In de regeling "niet in betekenende mate bijdragen", is voor een aantal categorieën van projecten de getalsmatige begrenzing weergegeven waarbinnen geen verdere toetsing aan de 3% grens of de grenswaarden nodig is.

Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties van maximaal 3000 woningen en twee ontsluitingswegen.

Het deelgebied CPO-Kamers maakt deel uit van het bestemmingsplan Dalmeden. Het totale aantal woningen dat gerealiseerd wordt binnen het gehele bestemmingsplan Dalmeden is ruimschoots kleiner dan 3000. Het gehele plan voldoet daarmee aan het criterium 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Milieuaspectenstudie in bijlage 2.

4.4.6 (Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Twente. De bouwregels en de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan laten geen bouwhoogtes toe die strijdig zijn met de hoogtebeperkingen die gelden om de ongestoorde werking van de radarinstallatie te borgen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

In bijlage 2 wordt dit aspect nader toegelicht.

4.4.7 MER

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit Milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Deze vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd en het college van B & W heeft hierover besloten dat vanwege de aard en omvang van de milieueffecten van dit project geen milieueffectrapportage opgesteld behoeft te worden.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Op 30 maart 2001 is tussen provincie Overijssel en de gemeente Hengelo een bestuursovereenkomst aangegaan in het kader van Ruimte voor Ruimte (RvR). Kern van deze bestuursovereenkomst is de ontwikkeling van een circa 68 hectare groot gebied ten behoeve van de woningbouw teneinde uit de opbrengsten vanuit deze grondexploitatie bij te dragen in de schadeloosstelling van agrariërs, die besluiten de bedrijfsvoering te staken en op grond daarvan schadeloos kunnen worden gesteld voor de sloop van stallen.

Voor Dalmeden is een kostendekkende grondexploitatie opgesteld, welke correspondeert met de uitgangspunten, zoals in het bestemmingsplan zijn verwoord. De grondexploitatie is in augustus 2006 per 1 januari 2006 opgesteld en is in november 2006 door de Raad vastgesteld. De grondexploitatie is op 4 juli 2017 voor het laatst door de Raad herzien op prijspeil 2017. Het bruto woongebied van Dalmeden is ongeveer 42,2 hectare, waarvan 33,4 hectare uitgegeven zal worden. De gemeente had

voordat er werd gestart met de uitgifte 63,5 hectare van het totale exploitatiegebied in bezit. In 2008 is begonnen met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Tot en met 2017 zijn er al meerdere deelgebieden bouwrijp gemaakt en is gestart met het woonrijp maken van de eerste deelgebieden. In de hoofdstructuur wordt 8 hectare gereserveerd voor de beken (temporeel en permanent) en 17 hectare voor de openbare ruimte. Verder worden de plankosten, de bodemsaneringen, de afdrachten aan de provincie en afdrachten aan de verschillende reserves meegerekend. In 2008 is gestart met de uitgifte van de 33,4 hectare terrein. Tot en met 2017 is er ongeveer 9,7 hectare verkocht.

Eén van de gebieden die nu herzien en uitgegeven wordt is het onderhavige bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers. Bij dit bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd middels de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken is de herontwikkeling 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 en fiets- en/of voetpaden. De bestaande waardevolle, te handhaven bomen zijn aangeduid. Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen.

5.3.2.2 Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied worden 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. Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen en bijgebouwen, voor zover deze zijn aangeduid.

5.3.2.3 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om woningen met bijgebouwen op te richten, met inbegrip van ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Buiten het bouwvlak mogen geen bouwwerken worden opgericht. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere het maximaal aantal te bouwen woningen, de plaatsing van de voorgevel, de maximale bouwhoogte en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag.

5.3.3 Algemene regels

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

5.3.3.1 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel 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 Algemene afwijkingsregels

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

5.3.3.4 Overige regels

Dit artikel regelt de afstand van bebouwing tot de Rijksweg. Verder 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 wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. Realistische en inzichtelijke regeling
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.
3. Actief handhavingsbeleid
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

5.5 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.5.1 Vooroverleg

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

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend over het voorontwerp bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'.

5.5.2 Verder verloop van de procedure

Conform de gemeente inspraakverordening en het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening zullen devolgende stappen worden ondernomen:

1. het bestemmingsplan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraad. De Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers is als bijlage 4 toegevoegd. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast.
4. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Woningbouwprogramma

Som van aantal	Kolomlabels												harde
Rijlabels	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Eindtotaal		plancap.
Badhuis Ariensschool		41									41		
Bornsestraat/Huys en Hoogh					50						50		50
Broek Noord	13	12	20	20	20	20	18	12			135		135
Broek Oost	2	2	32	3	2						41		41
Broek Zuid - kop van de strip	14										14		14
contingent Beckum			10								10		
contingent Binnenstad	10	10	10	10	10						50		
contingent kruimelgevallen	10	5									15		
contingent transformatie wonen /werken	10										10		
Dalmeden	34	47	50	35	58	31	23	11	22	14	325		323
de Kroon	12										12		
Deldenerstraat-Floresstraat					9						9		9
Dennenbosweg Scheurink		10									10		10
Eekendiekske			1				1				2		2
Elisabethstraat			30	30							60		60
Else Mauhstraat		3									3		3
Gezondheidspark	13	55									68		68
Hart van Zuid		52	12	55	145				50		314		252
Hemmelhorst									1	1	2		2
Hengelse Es Noord			95	78	56						229		229
Isaac da Costastraat/Oranjemavo	16										16		16
Josef Haydnlaan (transformatie Welbions)	10										10		10
Klein Driene-Händelstraat	15										15		
Lange wemen			12								12		12
Marktkoopman	4										4		
Marskant, B3		30									30		
Marskant, broodje top			12								12		
Marskant, M2		20									20		20
Marskant, Walhof				35							35		
Medaillon	18	24									42		32
Oldenzaalsestraat -Groothuis		28									28		28
Seahorse		25	30	26	27						108		108
Sloetsweg Welbions		21									21		21
Sloetsweg/Bellinckhof	4										4		4
Steenbakkersweg		40									40		40
t Rot	20	25	10	14	9	17	14				109		109
Tebodin		29									29		29
Telgenflat	83										83		83
Veldwijk Noord	65	69	26								160		158
Veldwijk Zuid fase 3		26									26		26
Wolter ten Catestraat/vml Raad van de Arbeid	26										26		26
Eindtotaal	379	574	350	306	386	68	56	23	73	15	2230		1920

Bijlage 2 Milieuaspectenstudie Dalmeden, CPO Kammers

MILIEUASPECTENSTUDIE DALMEDEN, CPO-Kamers

Milieuaspectenstudie ten behoeve van het
Bestemmingsplan Dalmeden, deelgebied
CPO-Kamers

Sector Fysiek
Afdeling Ruimte en Bouwen

versie 1.0

Datum: mei 2018

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting.....	3
2. Bedrijven en milieuzonering	6
2.1 Aanpak onderzoek	6
2.2 Inventarisatie.....	6
3. Geluid	7
3.1 Wet geluidhinder	7
3.2 Wegverkeerslawaaai	7
3.4 Industrielawaai	8
3.5 Vliegtuiglawaai	8
3.6 Railverkeerslawaaai	8
4. Luchtkwaliteit.....	9
5. Externe Veiligheid	10
6. Natura 2000.....	11
7. Vormvrije M.E.R. beoordeling	11
8. (Radar) Obstakel- en verstoringsgebieden.....	12

Bijlagen

- Resultaat berekening geluid

1. Samenvatting milieuaspectenstudie bestemmingsplan Dalmeden, deelgebied CPO-Kamers

Milieuhygiëne is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ordening. Het is van belang dat in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging milieurelevante aspecten in beeld zijn gebracht. Om inzicht te verschaffen in de relevante milieuhygiënische aspecten is een milieuaspectenstudie gemaakt. Deze studie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en geeft aan hoe is omgegaan met bedrijven en hun zoneringen en diverse hinderaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen zoals gevaar, lucht en geluid. De samenvattende conclusie is in het bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat knelpunten ontstaan tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen), moet tussen deze functies voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering worden voor een groot aantal activiteiten zoneringsafstanden geadviseerd. Deze VNG-uitgave wordt algemeen geaccepteerd als richtlijn voor de aan te houden afstanden. Aan de hand van deze richtlijn zijn de bedrijfsactiviteiten in- en rondom het plangebied geïnventariseerd.

Deelgebied CPO-Kamers wordt ingericht als woonwijk, binnen het gebied zijn geen bedrijven geprojecteerd. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarom niet van belang voor dit plan.

Geluid

Wet Geluidhinder

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.

Regels ter uitvoering van de Wet geluidhinder zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder. Luchtvaartlawaaï is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet geregeld.

Hierna worden de verschillende vormen van geluidbelasting achtereenvolgens behandeld.

Wegverkeerslawaaï

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

Het plangebied ligt binnen de zone van de Dalmedenweg, waarvoor een zone geldt van 200 meter.

Op de Dalmedenweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De wettelijke voorkeursgrenswaarde (evenals de ambitiewaarde voor het gebiedstype wonen) voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Om de geluidbelasting tpv het plangebied te bepalen is een berekening uitgevoerd mbv standaardrekenmethode 1 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012. Uit de resultaten blijkt dat op een afstand van 100 meter van de Dalmedenweg de geluidbelasting 36 dB bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en ambitiewaarde.

De wettelijk toegestane snelheid op de overige wegen binnen en nabij het plangebied is 30 km/uur. Deze wegen hebben geen zone en er geldt geen wettelijke plicht om de geluidbelasting te berekenen. Deze wegen zijn uitsluitend tbv bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is daarom zeer laag. Vanwege de snelheid in combinatie met de lage verkeersintensiteit en het gebruik van fijn asfalt voor de wegen is er sprake van een lage geluidbelasting op de woningen. Zonder verdere berekening kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

Het deelgebied CPO-Kamers ligt niet binnen het invloedsgebied van spoorlijnen. Het aspect railverkeerslawaaï is daarom niet van belang.

Industrielawaai

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

Luchtvaartlawaai

Het deelgebied CPO-Kamers valt niet binnen de wettelijke geluidzone van het vliegveld Twente Airport. Het aspect luchtvaartlawaai is daarom niet van belang.

Luchtkwaliteit

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm) en de bijbehorende maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Dit wettelijke stelsel wordt ook wel de Wet Luchtkwaliteit genoemd. In de wet zijn de EU-richtlijnen met betrekking tot de luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Het bevoegd gezag dient in bepaalde gevallen bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten en bij het verlenen van vergunningen de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Als aan één of meer van onderstaande motiveringsgronden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan is luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan:

- a. Het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- b. Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Als de effecten van een project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen de ontwikkelingen doorgaan. In het besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is omschreven dat een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. In de regeling "niet in betekenende mate bijdragen", is voor een aantal categorieën van projecten de getalsmatige begrenzing weergegeven waarbinnen geen verdere toetsing aan de 3% grens of de grenswaarden nodig is.

Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties van maximaal 3000 woningen en twee ontsluitingswegen.

Het deelgebied CPO-Kamers maakt deel uit van het bestemmingsplan Dalmeden. Het totale aantal woningen dat gerealiseerd wordt binnen het gehele bestemmingsplan Dalmeden is ruimschoots kleiner dan 3000. Het gehele plan voldoet daarmee aan het criterium 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

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.

Risicovolle bedrijven

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Binnen en nabij het plangebied zijn geen wegen aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van routeplichtige stoffen.

Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied CPO-Kamers.

Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het

kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Dalmeden. Ten opzichte van het vigerende plan vindt er geen toename plaats van de stikstofemissie. De stikstofdepositie op de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden zal daarom ook niet toenemen.

MER

Op 7 juli 2017 is de wetswijziging van het Besluit Milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Deze vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd en het college van B & W heeft hierover besloten dat vanwege de aard en omvang van de milieueffecten van dit project geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

(Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Twente. De bouwregels en de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan laten geen bouwhoogtes toe die strijdig zijn met de hoogtebeperkingen die gelden om de ongestoorde werking van de radarinstallatie te borgen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven en milieubelastende functies ter plaatse van gevoelige functies (zoals wonen) ontoelaatbare overlast veroorzaken en om te voorkomen dat bedrijven onevenredige inspanningen moeten leveren om aan milieuregels te voldoen, moet tussen deze functies voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden (zogenoemde milieuzonering). In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009) worden voor een groot aantal bedrijven en milieubelastende activiteiten richtafstanden geadviseerd. Deze VNG-uitgave wordt algemeen geaccepteerd als richtlijn voor de aan te houden afstanden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat milieuzonering niet is bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.

In zijn algemeenheid kan er van worden uitgegaan dat als kan worden voldaan aan de geadviseerde afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies, ook in bestaande situaties, ontoelaatbare (milieu)hinder kan worden voorkomen en dat bedrijven in redelijkheid aan de milieuregels kunnen voldoen.

In de activiteitenlijst (uit de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering) is voor allerlei soorten milieubelastende functies aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van milieugevoelige activiteiten. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

In de VNG-uitgave wordt bedrijvigheid aan de hand van de SBI-codering (standaard bedrijvenindex) onderverdeeld in zes milieubelastings-categorieën. De inpassing dient beoordeeld te worden aan de hand van de richtafstanden. Bedrijfstypen van categorie 1 zijn zondermeer inpasbaar. In het algemeen zal een bestaand bedrijf vallend onder categorie 2 eveneens inpasbaar zijn. Bedrijfstypen van categorie 3 en hoger dienen zorgvuldig ingepast te worden of dienen (op termijn) uitgesloten te worden. De specifieke milieusituatie van deze bedrijven moet in beeld gebracht worden.

2.1 Aanpak onderzoek

De milieuzonering kan op diverse manieren tot stand komen. In het algemeen geldt: mengen waar kan, scheiden waar moet. Er zijn echter bedrijfsactiviteiten die zich slecht verhouden met een intensieve woonomgeving. Deze bedrijfsactiviteiten dienen dan ook in de toekomst uit de woonomgeving geweerd te worden. In het kader van het bestemmingsplan dient de ruimtelijke inpassing van bedrijven geregeld te worden. De Wet milieubeheer is een onvoldoende instrument om dit te reguleren.

Om een beeld te krijgen van de huidige bedrijfsactiviteiten is de bedrijvigheid in de directe nabijheid van het plangebied onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het milieubedrijvenbestand van de gemeente Hengelo. De inpasbaarheid van de bedrijven is beoordeeld aan de hand van de bedrijvenlijst zoals die is opgenomen in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

2.2 Inventarisatie

De bestaande bedrijven rondom het plangebied zijn geïnventariseerd met behulp van het milieubedrijvenbestand. Buiten het plangebied liggen geen bedrijven met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het plangebied zelf wordt volledig ingericht als woongebied zonder bedrijfsactiviteiten.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3 Geluid

3.1 Wet geluidhinder

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Regels ter uitvoering van de Wet geluidhinder zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Luchtvaartlawaaï is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet geregeld.

Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is.

De Wet geluidhinder kent de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde. In beginsel moet aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vaststellen. Een hogere waarde dan de maximale ontheffingswaarde is wettelijk niet mogelijk. De restricties en voorwaarden waaronder een hogere grenswaarde kan worden verleend, zijn vastgelegd in de nota geluid van de gemeente Hengelo zoals vastgesteld op 10 februari 2009 en herzien in 2015. In deze nota wordt gesproken over een goed woon- en leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

- Wonen;
- Binnenstad en winkelgebieden;
- Industrie en bedrijven;
- 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. In de nota geluid zijn de gebiedstypen en ambitie- en plafondwaarden opgenomen.

In het algemeen moet bij nieuwe ontwikkelingen aan de ambitiewaarde voor het gebiedstype worden voldaan. Daartoe moet, zo nodig, eerst worden nagegaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidemissie bij de bron (bv. stil asfalt) terug te dringen. Als dat niet mogelijk is of onvoldoende resultaat geeft, moet worden onderzocht of in de overdracht maatregelen mogelijk zijn. (verder van de (spoor)weg bouwen, geluidsschermen plaatsen e.d.). Als ook overdrachtsmaatregelen onvoldoende effect hebben of niet mogelijk zijn, kan onder voorwaarden een hogere waarde tot maximaal de plafondwaarde worden toegestaan. Voor het plangebied Dalmeden, deelgebied CPO-Kamers is echter geen criterium voor een hogere waarde aanwezig. De geluidsbelasting ter plaatse van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen mag daarom niet meer bedragen dan 48 dB.

3.2 Wegverkeerslawaaï

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan, dient volgens de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar de geluidbelasting, die door woningen binnen de zone vanwege een weg, ondervonden gaat worden, zonder de invloed van extra maatregelen die de geluidsoverdracht verder beperken en naar de doeltreffendheid van in aanmerking komende maatregelen.

Het plangebied ligt in het hart van het gebied Dalmeden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend 30 km wegen aanwezig met een (zeer)lage verkeersintensiteit. Bij deze wegen is geen zone aanwezig en is het berekenen van de geluidbelasting niet wettelijk verplicht. De dichtstbij gelegen weg waar een hogere maximum snelheid geldt betreft de Dalmedenweg. Voor de Dalmedenweg is de maximum snelheid 60 km/uur. Het plangebied ligt op circa 100 meter van de Dalmedenweg en valt daarmee binnen de wettelijke zone van deze weg. Om inzicht te verkrijgen over de geluidbelasting van deze weg op het plangebied is een berekening uitgevoerd met standaardrekenmethode 1

van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Voor de berekening is een verkeersintensiteit van 1000 mvt/per dag aangehouden. Uit de resultaten blijkt dat op een afstand van 100 meter van de Dalmedenweg de geluidbelasting 36 dB bedraagt (incl. 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder).

De berekende geluidbelasting blijft daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde en de ambitiewaarde welke geldt voor het gebiedstype wonen.

Het aspect verkeerslawaaai vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

3.4 Industrielawaai

Het plangebied CPO-Kamers ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Nader onderzoek naar de geluidbelasting door Industrielawaai is derhalve niet nodig.

3.5 Railverkeerslawaaai

Het plangebied CPO-Kamers ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Nader onderzoek naar de geluidbelasting door railverkeer is niet nodig.

3.6 Vliegtuiglawaai

Het plangebied CPO-Kamers valt niet binnen de wettelijke geluidzone van het vliegveld Twente Airport. Het aspect luchtvaartlawaaai is daarom niet van belang.

4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm) en de bijbehorende maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Dit wettelijke stelsel wordt ook wel de Wet Luchtkwaliteit genoemd. In de wet zijn de EU-richtlijnen met betrekking tot de luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Het bevoegd gezag dient in bepaalde gevallen bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten en bij het verlenen van vergunningen de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Als aan één of meer van onderstaande motiveringsgronden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan is luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan:

- Het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit;
- Het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ad a.) Het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden
Als de effecten van een project niet leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden kunnen de ontwikkelingen doorgaan. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor een aantal stoffen die de luchtkwaliteit bepalen. In Nederland zijn van deze stoffen alleen stikstofdioxide en fijn stof relevant. Van de overige in de Wet genoemde stoffen worden de grenswaarden niet meer overschreden. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden weergegeven.

Stof	Type norm	Grenswaarde
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40
Stikstofdioxide	Uurgemiddelde	200 ^a
Fijn stof (Pm ₁₀)	Jaargemiddelde	40
Fijn stof (Pm ₁₀)	Daggemiddelde	50 ^b
Fijn stof (Pm _{2,5})	Jaargemiddelde	25

a) Mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden, b) mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.

Ad b.) Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
Als de effecten van een project niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit op locaties waar de luchtkwaliteit de grenswaarden overschrijdt, kunnen de ontwikkelingen toch doorgaan. Een verslechtering van de grenswaarden is wel toegestaan. Wanneer de luchtkwaliteit door een project wel verslechtert op locaties waar de grenswaarden worden overschreden mag, onder voorwaarden, de saldobenadering worden toegepast (Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007). Dit maakt het in beperkte gevallen mogelijk plaatselijk een verslechtering van de luchtkwaliteit boven de grenswaarden toe te staan, als de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied per saldo verbetert.

Ad c.) Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit

Als de effecten van een project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen de ontwikkelingen doorgaan. In het besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is omschreven dat een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. Dit betekent dat projecten voldoen aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer als de jaargemiddelde concentratie van zowel NO₂ als PM₁₀ met niet meer dan 1,2 µg/m³ toeneemt. In de regeling "niet in betekenende mate bijdragen", is voor een aantal categorieën van projecten de getalsmatige begrenzing weergegeven waarbinnen geen verdere toetsing aan de 3% grens of de grenswaarden nodig is. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties van maximaal 3000 woningen en twee ontsluitingswegen.

Ad d.) Het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een plan om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Het is een samenwerkingsprogramma van het Rijk en de decentrale overheden. Het NSL bevat alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit beïnvloeden en stelt hier maatregelen tegenover die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is te voldoen aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Voor projecten die zijn opgenomen in het NSL hoeft niet meer aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

Het plangebied CPO-Kamers maakt deel uit van het bestemmingsplan Dalmeden. Het totale aantal woningen dat gerealiseerd wordt binnen het gehele bestemmingsplan Dalmeden is ruimschoots kleiner dan 3000 en voldoet daarmee aan het criterium 'niet in betekenende mate bijdragen'. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

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.

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

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

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting, de weg of de buisleiding. De grootte van het invloedsgebied is afhankelijk van de effectafstanden: het invloedsgebied omvat het gebied waarbinnen bij het grootst mogelijke ongeval ten minste 1% van de blootgestelde personen overlijdt. Voor rijkswegen en spoorwegen wordt een afstand van 200 meter aangehouden.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde. Daarnaast moet het groepsrisico worden verantwoord. Voor transportroutes geldt (op grond van het Bevt) de verantwoordingsplicht niet als het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde of het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt en kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

5.1 Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig of geprojecteerd die vallen onder het Bevi. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het aspect risicovolle bedrijven is daarom niet relevant voor dit plan.

5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van spoorwegen. Ook zijn er in de nabijheid geen wegen aanwezig die zijn aangewezen voor het transport van routeplichtige stoffen. Het aspect vervoer gevaarlijke stoffen is daarom niet van belang.

5.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Dit aspect is daarom niet van belang.

5.4 Hoogspanningsleidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

6 Natura 2000

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

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

Het plangebied CPO-Kamers maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Dalmeden. Ten opzichte van het vigerende plan vindt er geen toename plaats van de stikstofemissie. De stikstofdepositie op de meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden zal daarom ook niet toenemen.

7 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit Milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden

vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Wettelijk kader

Uit de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Bij de beoordeling moeten de criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn worden betrokken.

De omvang van dit 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.

Om te kunnen beoordelen of een milieueffectrapport nodig is, moet op grond van artikel 7.16 Wet milieubeheer degene die een activiteit wil ondernemen, rekening houdend met de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn, een beschrijving verstrekken van:

- 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;
- de eventuele maatregelen die zijn getroffen om nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen.

Kenmerken van de activiteit

De ontwikkeling betreft de bouw van 29 woningen gelegen binnen het plan Dalmeden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Er zijn geen bronnen aanwezig die veel geluid produceren of relevante emissies naar de lucht veroorzaken. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is niet zodanig dat grote hoeveelheden verkeer worden aangetrokken. In deze milieuaspectenstudie is onderbouwd dat het aspect externe veiligheid geen knelpunt vormt. Ook is er geen sprake van belangrijke nadelige effecten vanwege cumulatie met andere projecten. Het betreft een project van beperkte omvang, dat geen onevenredig gebruik van hulpbronnen of een onevenredige hoeveelheid afvalstoffen met zich mee zal brengen. Voor de beoordeling of een MER noodzakelijk is, is nadere informatie over deze aspecten niet nodig.

Locatie van het project

Het plangebied ligt centraal binnen het plangebied Dalmeden en heeft een oppervlak van circa 10000 m². Het gebied kent geen bijzondere natuurwaarden of natuurlijke hulpbronnen en ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Op ca. 3,5 kilometer afstand ligt het Lonnekermeer, een gebied dat vanwege de natuurwaarden is aangewezen als een Natura-2000 gebied. Andere Natura-2000 gebieden liggen op grotere afstand. Gezien de afstand tot deze gebieden in relatie met de omvang van dit project behoeft hiermee geen rekening te worden gehouden.

Soort en kenmerken van de potentiële effecten

Gelet op de beperkte omvang van het project is de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de (milieu)effecten beperkt. Vooral de bewoners die rondom het project wonen, kunnen enig effect ondervinden. Met name tijdens de bouwfase. Er zijn geen significante effecten die ver reiken. Het project heeft geen relevante geluidbronnen waar specifiek rekening mee gehouden moet worden. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en is niet relevant voor het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Gelet op de kenmerken en de locatie van het project zoals in het voorgaande beschreven en gelet op onze integrale beoordeling van de effecten waarbij wij de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn hebben betrokken, zijn wij van oordeel dat de nadelige gevolgen voor het milieu die het project kan hebben beperkt van omvang zijn.

Nu belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet optreden,

besluiten wij dat in de voorbereiding van het project CPO-Kamers geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

8. (Radar)Obstakel- en verstoringsgebieden

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

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

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

Bijlage 3 Geluidberekening

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : **5,0**

Rijlijn : **Dalmedenweg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	100,00
Verhardingsbreedte [m]	:	3,00	Afstand schuin [m]	:	100,09
Bodemfactor [-]	:	0,94	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1000,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	99,00	99,00	99,00	60	0,00	66,90	62,60	56,90
3	Middelzware Motorvoert...	0,50	0,50	0,50	60	0,00	49,59	45,29	39,59
4	Zware Motorvoertuigen	0,50	0,50	0,50	60	0,00	52,46	48,16	42,46
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,13	62,83	57,13
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	41,20
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	36,90
D_afstand	:	20,00	LAeq, nacht	:	31,20
D_lucht	:	0,63	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	4,29	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	41
D_meteo	:	1,76	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	36

Bijlage 4 Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kammers

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' van 13 juni tot en met 24 juli 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

- a. Indieners hebben weerstand tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. Zij zijn van mening dat zij onjuist zijn geïnformeerd door de gemeente Hengelo over de bouwhoogte, het al dan niet doorgaan van het CPO project en de afstand tot de reeds bestaande woningen. Zij hebben op grond van deze informatie een kavel gekocht en worden nu geconfronteerd met een, voor hen ongewenst, bouwplan. Het plan 'CPO Kamers' past niet binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Er is sprake van een onbetrouwbare overheid.
- b. Indieners geven aan dat de geplande groenstrook tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers' is weggehaald. Indieners verwijzen hierbij naar een stedenbouwkundige schets van het woongebied 'Kamers'.
Tevens moeten bomen worden gekapt. Op 8 februari 2018 is een kapvergunning aangevraagd voor de kap van één es nabij de Aardbei. Op 15 maart 2015 heeft de aanvrager (de projectleider van Dalmeden) een positief besluit ontvangen voor het kappen van de boom. De projectleider zou tevens hebben aangegeven dat het doorgaan van het bouwplan 'CPO Kamers' nog onzeker is.
- c. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' strijdig is met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Dalmeden en vrezen dat de kernwaarden van het Dalmeden onder druk komen te staan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden' en paragraaf 2.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden, uitwerking Kamers deel 1'. Als voorbeeld worden de volgende kernwaarden benoemd: Openheid, ruimtes tussen de nederzettingen, voortborden op het bestaande Twentse landschap, een netwerk van beplantingen, houtwallen en lanen etc.
In het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt gesproken over een 'groot centraal landhuis met daarin een twintigtal appartementen'. Het huidige ontwerp heeft geen enkele associatie met een landhuis, sterker nog het plan duidt op stedelijk wonen, in plaats van landelijk wonen. Het plan is te massaal en draagt negatief bij aan de openheid en de beleving van rust en ruimte. Met het forse plan voor 'CPO Kamers' transformeert de gemeente Hengelo wederom een agrarisch gebied in een woonwijk, waardoor de meest waardevolle karaktertrekken verdwijnen en het buitengebied kleiner wordt.
- d. Ten behoeve van het plan 'CPO Kamers' worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indieners ervaren dit als het parkeerterrein van de 'Makro', waardoor er geen sprake is van landelijk wonen. Tevens vragen indieners zich af of rekening is gehouden met het bezoekers parkeren en waar dat gaat plaatsvinden.
Indieners vrezen geluidsoverlast van de verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan 'CPO Kamers', maar ook van het starten van de motoren en het dichtslaan van de autodeuren.
- e. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' leidt tot een (verkeers)onveilige woonomgeving. Indieners verwijzen naar paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat gaat over sociale veiligheid. In de omgeving van het Muiderslot ervaren de indieners gevaarlijke situaties. Verwezen wordt naar twee recente ongevallen op de Kruising Vlierbes/Bornsedijk. De gemeente doet te weinig om veiligheidskwesties in de wijk op te

lossen.

De ontwikkeling van woongebied Kamers had gestart moeten worden bij de Dalmedenweg om zo gefaseerd richting de Bornsedijk verder te ontwikkelen, zoals in Kern Noord en Kern Zuid. De gemeente werkt voor Kamers echter in omgekeerde volgorde, waardoor nieuwe bewoners worden geconfronteerd met de onveiligheid van het bouwverkeer. Gevraagd wordt waarom er voor Kamers niet in deze volgorde wordt gewerkt.

Kamers wordt ontsloten door slechts één smalle straat; het Loevestein. Als op deze weg iets gebeurt, of de weg door een aannemer blokkeert, is er voor de hulpdiensten geen alternatief, zeker niet wanneer het Muiderslot eenzijdig wordt afgesloten. Ter plaatse van de geplande afsluiting wordt nu prompt de weg op gefietst. De indieners vragen zich af hoe lang ze moeten wachten op maatregelen. Met de gemeente Hengelo hebben gesprekken plaatsgevonden over de verkeersonveiligheid. Een afdoende voorstel is volgens indieners echter nog niet voor handen.

Reactie

- a. *De zienswijze van indieners over de wijze waarop zij zouden zijn geïnformeerd, wordt niet herkend. Over het bouwplan 'CPO Kamers' is vroegtijdig en frequent overleg gevoerd met de directe omgeving/commissie Muiderslot. Deze gesprekken vonden in de afgelopen maanden plaats, zowel tijdens informatieavonden als geplande overleggen tussen de commissie Muiderslot, de adviseur van het CPO collectief en de gemeente Hengelo.*

Van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied is altijd al sprake geweest. Bij de verkoop van de kavels in Kamers, deel 1, zijn kopers hierover geïnformeerd. Destijds was er nog geen sprake van een concreet plan voor het plangebied en kon uitsluitend worden verwezen naar de uitwerkingsregels van het "globale" bestemmingsplan 'Dalmeden'.

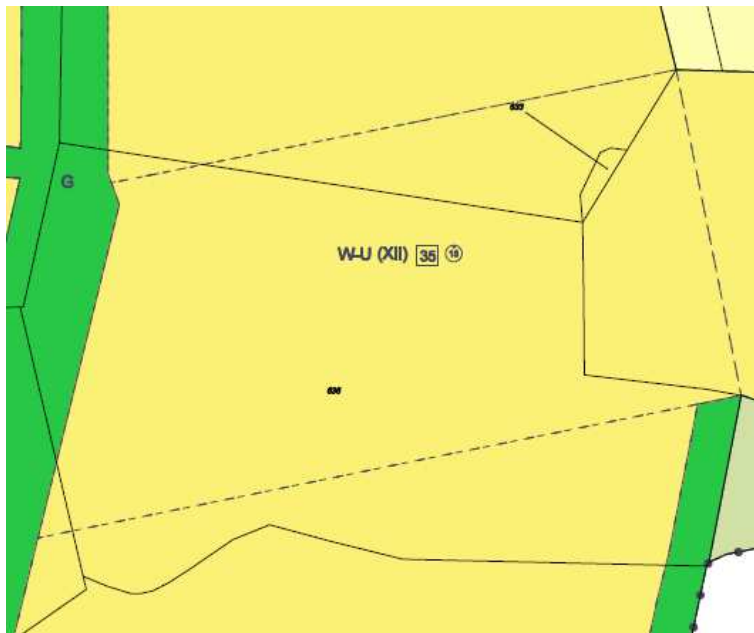
Toen in 2008 gestart werd met de uitgifte van de kavels in Dalmeden, was uitgangspunt dat 20% van de woningen in Dalmeden voor sociale woningbouw zouden worden gerealiseerd. De locatie in het bestemmingsplan waar een "groot woongebouw" gerealiseerd kon worden, in het plangebied CPO Kamers, zou daarvoor mogelijk in aanmerking kunnen komen. In 2010 werd duidelijk dat er geen sociale woningbouw in Dalmeden ging komen. De mogelijkheid tot het bouwen van een "groot woongebouw", in het plangebied, bleef bestaan.

Pas vanaf 2016 is voor het CPO-collectief door de gemeente Hengelo actief gezocht naar een geschikte locatie voor CPO. De gemeente Hengelo staat positief tegenover het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap en heeft geprobeerd daarvoor in Dalmeden een geschikte locatie te vinden. Er zijn verschillende locaties onderzocht waaronder een mogelijke locatie in het woongebied Meander in Dalmeden. Op het moment dat bleek dat deze locatie, gezien de verkaveling, niet geschikt was, kwam de locatie in het woongebied Kamers in beeld. Het CPO plan is pas echt concreet geworden na de ondertekening van een contract van 2 maart 2018 tussen de gemeente en het CPO.

Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid.

Voor het plangebied 'CPO Kamers' vigeert het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat op 25 januari 2012 onherroepelijk is geworden. Voor de gronden gelegen binnen het plangebied 'CPO Kamers' geldt de bestemming "wonen uit te werken". Het plangebied is op de verbeelding bestemd als W-U XII. Voor de uit te werken bestemming woondoeleinden (W-U XII) deelgebied Kamers Landgoed, gelden de volgende specifieke bepalingen:

Centraal in dit deelgebied is een groot woongebouw met 20-25 appartementen toegestaan. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied staat het bestemmingsplan Dalmeden 35 woningen toe met een maximale bouwhoogte van 15 meter (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dalmeden.

In het bouwplan voor 'CPO Kamers' (afbeelding 2) is geen sprake van een groot woongebouw met 20-25 appartementen, maar van een woongebouw met 9 appartementen, daarnaast worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Afbeelding 2. Bouwplan CPO Kamers

Aangezien er geen sprake is van een groot woongebouw met 20-25 appartementen en daarnaast nog kleinere woongebouwen kan niet worden voldaan aan de voorwaarden in de uitwerkingsregels. Daarom is er voor het plan 'CPO Kamers' een nieuw bestemmingsplan opgesteld en is er geen sprake van een uitwerkingsplan.

Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' rekening gehouden met de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Zo laat het globale plan 'Dalmeden' binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)' 35 woningen toe. Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Kamers' is daarop afgestemd en laat maximaal 29 woningen toe.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt een maximale

bouwhoogte van 15 meter toegestaan binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' blijft de maximale bouwhoogte ruim onder 15 meter.

De maximale bouwhoogte bedraagt:

- 13 meter voor de entree (onderdoorgang) van het bouwplan en één woongebouw aan Loevenstein, waarin 2 woningen zijn gepland;
- 12 meter voor het woongebouw met 9 appartementen;
- 10 meter voor de overige 18 grondgebonden woningen.

De maximale bouwhoogte is specifiek in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid om de rechtszekerheid voor de omwonenden te vergroten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Binnen de bestemming "wonen uit te werken" zijn geen bouwvlakken opgenomen en in de uitwerkingsregels is geen sprake van afstandseisen tussen bebouwing. Op dit punt kan derhalve geen onduidelijkheid zijn ontstaan.

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouw aanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Het plangebied CPO Kamers valt binnen de typologie 'moderne woonwijken' en de toetsing wordt uitgevoerd op het niveau middel. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota. Er worden derhalve geen gebiedsgerichte ontwikkelcriteria vastgelegd.

- b. Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid. In 2009 is één stedenbouwkundige schets gemaakt. Een stedenbouwkundige schets is richtinggevend, maar niet juridisch bindend. Na een stedenbouwkundige schets kan worden afgeweken van aantallen woningen en plek. Ter plaatse van Muiderslot (Kamers, deel 1) bijvoorbeeld, waren in de schets 11 woningen getekend terwijl nu 16 woningen zijn gerealiseerd.

Op de stedenbouwkundige schets van het woongebied Kamers uit 2009, waar naar verwezen wordt, is een groenstrook opgenomen tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers'.

De gronden gelegen tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers' zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, straten en paden toegestaan, maar ook groenvoorzieningen. De afstand tussen de kavels aan het Muiderslot en de kavel waarop het bouwplan 'CPO Kamers' wordt gerealiseerd bedraagt circa 15 meter. Conform het civieltechnisch plan bestaat het profiel van deze gronden uit een groenstrook van circa 6,5 m direct aansluitend op de achterzijde van de kavels Muiderslot waar binnen een haag en een grasberm wordt gerealiseerd, een overrijdbare berm (van circa 1,5 meter meter), de weg (Loevestein) van 4,5 meter en een groenstrook van 2,5 meter met grasberm en een 2 meter hoge haag.

In het profiel van de weg is rekening gehouden met een groene zone tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers'.

Behalve de gronden bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt een deel van de onbebouwde ruimte tussen de woningen bepaald door de achtertuinen van de bewoners Muiderslot en de bewoners van het 'CPO Kamers'. Tussen de woningen in het woongebied 'CPO Kamers' en de woningen aan het Muiderslot blijft een strook van 30 meter onbebouwd.

De genoemde kapvergunning is verleend. Daarnaast is een in het CPO plan waardevolle boom, als zodanig aangeduid (aanduiding 'waardevolle boom'). De aanwezigheid van deze boom is daarmee gehandhaafd.

Indiener stelt dat de projectleider van de gemeente Hengelo heeft aangegeven dat het op dit moment nog onzeker is of het bouwplan doorgang gaat vinden. Het is juist dat de projectleider dit heeft aangegeven, de strekking er van is echter anders.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn nog niet onherroepelijk. En de opdrachtgever van het bouwplan kan ook om andere redenen afzien van de bouw. Dat is de reden dat de projectleider heeft aangegeven dat het nog onzeker is dat het bouwplan doorgaat.

- c. Van een ontwikkeling van het plangebied 'CPO Kamers' is altijd sprake geweest. De kernwaarden, zoals openheid, ruimtes tussen nederzettingen en het voortborduren op het

bestaande Twentse landschap zijn goed herkenbaar binnen het ontwerp van de woonwijk Dalmeden. In Dalmeden lopen 'groene lobben' in noord-zuid richting tussen de bebouwingslobben.

Tussen de woongebieden Stroom en Meander-Noord ligt de 'beemd'. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Beemd is een belangrijke ecologische verbidingszone tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen gebied. Westelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'weide'. Dit is de grootste open en openbare landschapszone in het woongebied Dalmeden. Weide is het groene hart van Dalmeden. Het is een park dat extensief beheerd zal worden. Hierdoor kan een bloemrijk grasland tot wasdom komen. In plaats van maaien hoort begrazen ook tot de mogelijkheden. De meeste paden moeten ontstaan door de wijze waarop het door wandelaars en bewoners gebruikt gaat worden. Het is een open gebied, met hier en daar een solitaire boom en waar indien nodig waterretentie kan plaats vinden.

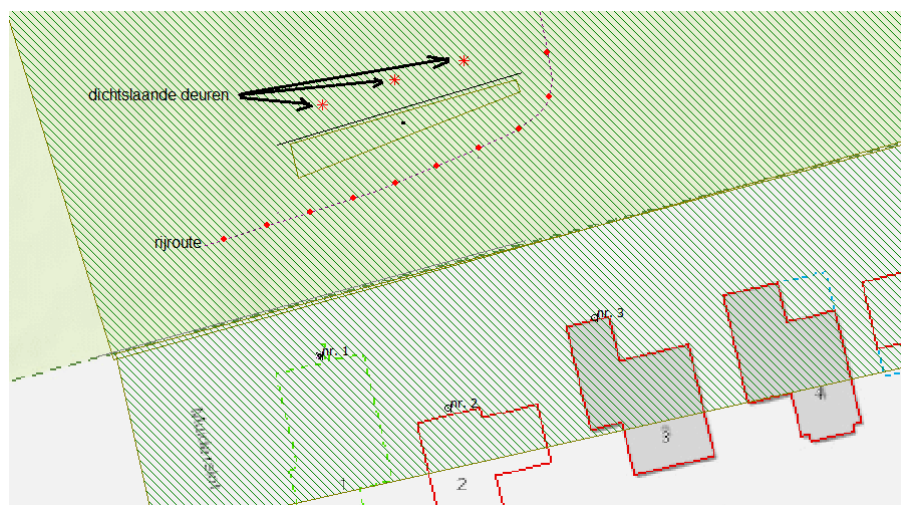
Oostelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'brink'. Dit is de smalste landschapszone. Het is eigenlijk een open, groene gang tussen twee bosrijke woongebieden en wordt gebruikt voor oppervlakkige regenwaterafvoer vanuit Bos, Kern en Kamers in de richting van de Dalbeek.

Binnen de bebouwingslobben zorgen openbaar groen en groene hagen voor een groene uitstraling. Het gehele woongebied Dalmeden wordt slechts voor 45% uitgegeven en blijft dus 55% onbebouwd.

- d. Voor het plan 'CPO Kamers' wordt voldaan aan de parkeernorm. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaats wordt omzoomd door een groene haag en wordt de parkeerplaats, op verzoek van de omwonenden, verdiept aangelegd. Op deze manier is er geen sprake van een direct zicht op de geparkeerde auto's. Voor de woningen in CPO Kamers geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm is inclusief bezoekers parkeren.

Ter vergelijking biedt het parkeerterrein van de Makro ruimte aan bijna 1000 auto's . Dit is niet vergelijkbaar met een met groen omzoomde en verdiept aangelegde parkeerplaats ten behoeve van 52 auto's.

Voor parkeergeluid gelden geen wettelijke normen. Ook is het niet gebruikelijk om parkeergeluid van woningen onderling te beoordelen. Aan- en afrijden van auto's en het dichtslaan van autodeuren is geluid wat bij wonen hoort. Van bewoners wordt verwacht dat men daarbij rekening houdt met de buren. Echter, vanwege de opzet van dit plan zal het parkeren wat meer geconcentreerd plaats gaan vinden. Daarom is beoordeeld of de locatie van de parkeerplaats leidt tot een verstoring van het goede woon- en leefklimaat bij de dichtsbijgelegen woningen (Muiderslot 1, 2 en 3). Hiervoor is een indicatieve berekening uitgevoerd met het rekenpakket Geomilieu, versie V 4.30. Hieronder een uitsnede van het Geomilieu-model.



Er is uitgegaan van een rijsnelheid van 30 km/uur en traditioneel asfalt (zogenoemd referentiewegdek). Voor de dichtslaande autodeuren is uitgegaan van een bronvermogen van 99 dB(A). Dit is een waarde die algemeen wordt toegepast. Er is verondersteld dat per etmaal circa 400 autobewegingen plaatsvinden: 250 overdag, 100 's avonds en 50 's nachts. Op de kavels Muiderslot 1 tot en met 3 zijn beoordelingspunten geplaatst. Op de kavel Muiderslot 1 wordt nog gebouwd. Op nummer 2 en 3 zijn de beoordelingspunten bij de grens van de gebouwen gelegd. In de tabel hieronder is de berekende geluidbelasting op de drie beoordelingspunten weergegeven.

	Rijdende auto's (L_{den})		Dichtslaande deuren (dB(A))	
	Ambitie	berekend	max. nacht	berekend
Muiderslot 1	48	44	60	60
Muiderslot 2	48	42	60	58
Muiderslot 3	48	43	60	59

Voor parkeergeluiden gelden geen wettelijke normen. Voor de beoordeling is een vergelijking gemaakt met de ambitiewaarde van 48 L_{den} voor wegverkeerslawaaï voor het gebiedstype "wonen" uit het gemeentelijkgeluidbeleid. Voor piekgeluiden geldt als maximum: 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag, avond- en nacht. Bij de woningen aan het Muiderslot wordt voldaan aan de ambitiewaarden voor wegverkeerslawaaï en aan de maxima voor de piekniveaus in de nachtperiode. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat parkeergeluiden niet leiden tot een onevenredige verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

- e. De punten ten aanzien van verkeersonveiligheid zijn niet van toepassing op voorliggende bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Dalmeden, CPO Kamers' zijn deze punten dan ook niet ter zake doende. De ongevallen waarnaar wordt verwezen, hebben niet in de directe nabijheid van het plangebied CPO plaatsgevonden. De verkeersdeelnemers in Dalmeden zijn voornamelijk bewoners van Dalmeden en voor dit moment nog bouwverkeer. Met de commissie Muiderslot is frequent gesproken over de verkeersveiligheid in de directe omgeving van het Muiderslot. De gemeente Hengelo is bereid om maatregelen te nemen en er zijn (voor de bouwperiode van het deelgebied Kamers) diverse oplossingen aangedragen, zoals drempels en zogenaamde 'straatjuwelen', die de snelheid van het gemotoriseerd verkeer verlagen. De maatregelen die zijn aangedragen, zijn door de bewoners zelf afgewezen en uit de zienswijze van indieners blijkt nu dat indieners ook het laatste voorstel (straatjuwelen) niet afdoende vinden. Een definitief oordeel over dit voorstel is door de commissie Muiderslot nog niet gegeven. Vermeldt kan nog worden dat in oktober dit jaar Loevestein woonrijp wordt gemaakt. De verwachting is dat door deze aangepaste inrichting (versmallen van de asfaltweg en deels overrijdbare strook) de snelheid van het gemotoriseerde verkeer zal afnemen.

De volgorde waarin het gebied Kamers wordt ontwikkeld, is mede bepaald door de afspraken die met (voormalig) grondeigenaren in Dalmeden en de gemeente Dinkelland in het verleden zijn gemaakt. Als gevolg van deze afspraken zijn eerst de woningen aan de Bornsedijk gerealiseerd en vervolgens de kavels aan het Muiderslot uitgegeven. De volgende stap is de realisatie van de woningen in het woongebied 'CPO Kamers'. Het woongebied Kamers wordt in zijn geheel ontsloten via Loevenstein. Om sluiperverkeer tegen te gaan is er niet gekozen voor een volwaardige ontsluiting via de Dalmedenweg.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0121-0301 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 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijfsmatige kamerverhuur

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

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

1.12 bestaand

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 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;

1.23 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;

1.24 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

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

1.27 dakopbouw

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

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf

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

1.30 erker

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

1.31 gebouw

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 kamerverhuur/kamerbewoning

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

1.35 kamerverhuurbedrijf

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

1.36 kantoor

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

1.37 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°;

1.38 nutsvoorziening

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

1.39 omgevingsvergunning

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

1.40 onderdoorgang

een op de verbeelding aangegeven gebied binnen het bouwvlak waar een doorgang mogelijk moet zijn binnen de eerste bouwlaag en waarboven bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de op de verbeelding aangegeven bestemming;

1.41 ondergeschikte functie

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

1.42 overig bouwwerk

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

1.43 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;

1.44 permanente bewoning

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

1.45 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.46 prostitutie

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 voorgevelrooilijn

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

1.51 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.52 vuurwerkbedrijven

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

1.53 wooneenheid/woning

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

1.54 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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een dakopbouw

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

2.8 de hoogte van een kap

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

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

2.12 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde

- c. hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het
afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. bestaande, te handhaven bomen, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- d. fiets- en/of voetpaden;

met tevens ondergeschikt:

- e. recreatief medegebruik;
- f. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- g. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergrondse afvalcontainers;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

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

3.2.3 Nutsvoorzieningen

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

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

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

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

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

3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. 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 4.2.3 en 4.2.4.

4.2.3 Bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen worden opgericht met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 4.2.4 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

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

3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ook voor een onderdoorgang;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag maximaal 29 bedragen;
- d. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- e. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 13 meter bedragen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - 1. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet wordt geschaad.

5.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

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

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het

bepaalde in artikel 5.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

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

5.2.4 Nutsvoorzieningen

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

5.2.5 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;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.4 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

5.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

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

- a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;

- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Verlenen van afwijking

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

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 60 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Overige regels

9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 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.

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kammers.

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' van 13 juni tot en met 24 juli 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1, namens diverse buurtbewoners

- a. Indieners hebben weerstand tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. Zij zijn van mening dat zij onjuist zijn geïnformeerd door de gemeente Hengelo over de bouwhoogte, het al dan niet doorgaan van het CPO project en de afstand tot de reeds bestaande woningen. Zij hebben op grond van deze informatie een kavel gekocht en worden nu geconfronteerd met een, voor hen ongewenst, bouwplan. Het plan 'CPO Kamers' past niet binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Er is sprake van een onbetrouwbare overheid.
- b. Indieners geven aan dat de geplande groenstrook tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers' is weggehaald. Indieners verwijzen hierbij naar een stedenbouwkundige schets van het woongebied 'Kamers'.
Tevens moeten bomen worden gekapt. Op 8 februari 2018 is een kapvergunning aangevraagd voor de kap van één es nabij de Aardbei. Op 15 maart 2015 heeft de aanvrager (de projectleider van Dalmeden) een positief besluit ontvangen voor het kappen van de boom. De projectleider zou tevens hebben aangegeven dat het doorgaan van het bouwplan 'CPO Kamers' nog onzeker is.
- c. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' strijdig is met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Dalmeden en vrezen dat de kernwaarden van het Dalmeden onder druk komen te staan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden' en paragraaf 2.2 uit het bestemmingsplan 'Dalmeden, uitwerking Kamers deel 1'. Als voorbeeld worden de volgende kernwaarden benoemd: Openheid, ruimtes tussen de nederzettingen, voortborden op het bestaande Twentse landschap, een netwerk van beplantingen, houtwallen en lanen etc.
In het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt gesproken over een 'groot centraal landhuis met daarin een twintigtal appartementen'. Het huidige ontwerp heeft geen enkele associatie met een landhuis, sterker nog het plan duidt op stedelijk wonen, in plaats van landelijk wonen. Het plan is te massaal en draagt negatief bij aan de openheid en de beleving van rust en ruimte. Met het forse plan voor 'CPO Kamers' transformeert de gemeente Hengelo wederom een agrarisch gebied in een woonwijk, waardoor de meest waardevolle karaktertrekken verdwijnen en het buitengebied kleiner wordt.
- d. Ten behoeve van het plan 'CPO Kamers' worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indieners ervaren dit als het parkeerterrein van de 'Makro', waardoor er geen sprake is van landelijk wonen. Tevens vragen indieners zich af of rekening is gehouden met het bezoekers parkeren en waar dat gaat plaatsvinden.
Indieners vrezen geluidsoverlast van de verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan 'CPO Kamers', maar ook van het starten van de motoren en het dichtslaan van de autodeuren.
- e. Indieners zijn van mening dat het plan 'CPO Kamers' leidt tot een (verkeers)onveilige woonomgeving. Indieners verwijzen naar paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat gaat over sociale veiligheid. In de omgeving van het Muiderslot ervaren de indieners gevaarlijke situaties. Verwezen wordt naar twee recente ongevallen op de Kruising Vlierbes/Bornsedijk. De gemeente doet te weinig om veiligheidskwesties in de wijk op te

lossen.

De ontwikkeling van woongebied Kamers had gestart moeten worden bij de Dalmedenweg om zo gefaseerd richting de Bornsedijk verder te ontwikkelen, zoals in Kern Noord en Kern Zuid. De gemeente werkt voor Kamers echter in omgekeerde volgorde, waardoor nieuwe bewoners worden geconfronteerd met de onveiligheid van het bouwverkeer. Gevraagd wordt waarom er voor Kamers niet in deze volgorde wordt gewerkt.

Kamers wordt ontsloten door slechts één smalle straat; het Loevestein. Als op deze weg iets gebeurt, of de weg door een aannemer blokkeert, is er voor de hulpdiensten geen alternatief, zeker niet wanneer het Muiderslot eenzijdig wordt afgesloten. Ter plaatse van de geplande afsluiting wordt nu prompt de weg op gefietst. De indieners vragen zich af hoe lang ze moeten wachten op maatregelen. Met de gemeente Hengelo hebben gesprekken plaatsgevonden over de verkeersonveiligheid. Een afdoende voorstel is volgens indieners echter nog niet voor handen.

Reactie

- a. *De zienswijze van indieners over de wijze waarop zij zouden zijn geïnformeerd, wordt niet herkend. Over het bouwplan 'CPO Kamers' is vroegtijdig en frequent overleg gevoerd met de directe omgeving/commissie Muiderslot. Deze gesprekken vonden in de afgelopen maanden plaats, zowel tijdens informatieavonden als geplande overleggen tussen de commissie Muiderslot, de adviseur van het CPO collectief en de gemeente Hengelo.*

Van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied is altijd al sprake geweest. Bij de verkoop van de kavels in Kamers, deel 1, zijn kopers hierover geïnformeerd. Destijds was er nog geen sprake van een concreet plan voor het plangebied en kon uitsluitend worden verwezen naar de uitwerkingsregels van het "globale" bestemmingsplan 'Dalmeden'.

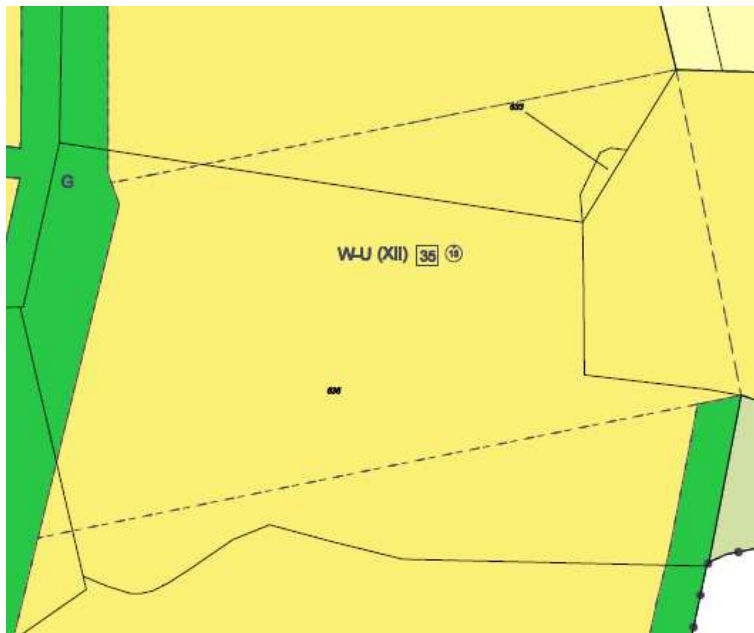
Toen in 2008 gestart werd met de uitgifte van de kavels in Dalmeden, was uitgangspunt dat 20% van de woningen in Dalmeden voor sociale woningbouw zouden worden gerealiseerd. De locatie in het bestemmingsplan waar een "groot woongebouw" gerealiseerd kon worden, in het plangebied CPO Kamers, zou daarvoor mogelijk in aanmerking kunnen komen. In 2010 werd duidelijk dat er geen sociale woningbouw in Dalmeden ging komen. De mogelijkheid tot het bouwen van een "groot woongebouw", in het plangebied, bleef bestaan.

Pas vanaf 2016 is voor het CPO-collectief door de gemeente Hengelo actief gezocht naar een geschikte locatie voor CPO. De gemeente Hengelo staat positief tegenover het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap en heeft geprobeerd daarvoor in Dalmeden een geschikte locatie te vinden. Er zijn verschillende locaties onderzocht waaronder een mogelijke locatie in het woongebied Meander in Dalmeden. Op het moment dat bleek dat deze locatie, gezien de verkaveling, niet geschikt was, kwam de locatie in het woongebied Kamers in beeld. Het CPO plan is pas echt concreet geworden na de ondertekening van een contract van 2 maart 2018 tussen de gemeente en het CPO.

Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid.

Voor het plangebied 'CPO Kamers' vigeert het bestemmingsplan 'Dalmeden' dat op 25 januari 2012 onherroepelijk is geworden. Voor de gronden gelegen binnen het plangebied 'CPO Kamers' geldt de bestemming "wonen uit te werken". Het plangebied is op de verbeelding bestemd als W-U XII. Voor de uit te werken bestemming woondoeleinden (W-U XII) deelgebied Kamers Landgoed, gelden de volgende specifieke bepalingen:

Centraal in dit deelgebied is een groot woongebouw met 20-25 appartementen toegestaan. Naast dit woongebouw kunnen er nog meerdere kleinere woongebouwen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied staat het bestemmingsplan Dalmeden 35 woningen toe met een maximale bouwhoogte van 15 meter (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dalmeden.

In het bouwplan voor 'CPO Kamers' (afbeelding 2) is geen sprake van een groot woongebouw met 20-25 appartementen, maar van een woongebouw met 9 appartementen, daarnaast worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Afbeelding 2. Bouwplan CPO Kamers

Aangezien er geen sprake is van een groot woongebouw met 20-25 appartementen en daarnaast nog kleinere woongebouwen kan niet worden voldaan aan de voorwaarden in de uitwerkingsregels. Daarom is er voor het plan 'CPO Kamers' een nieuw bestemmingsplan opgesteld en is er geen sprake van een uitwerkingsplan.

Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' rekening gehouden met de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Zo laat het globale plan 'Dalmeden' binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)' 35 woningen toe. Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Kamers' is daarop afgestemd en laat maximaal 29 woningen toe.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Dalmeden' wordt een maximale

bouwhoogte van 15 meter toegestaan binnen de bestemming 'wonen uit te werken (W-U-XII)'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers' blijft de maximale bouwhoogte ruim onder 15 meter.

De maximale bouwhoogte bedraagt:

- 13 meter voor de entree (onderdoorgang) van het bouwplan en één woongebouw aan Loevenstein, waarin 2 woningen zijn gepland;
- 12 meter voor het woongebouw met 9 appartementen;
- 10 meter voor de overige 18 grondgebonden woningen.

De maximale bouwhoogte is specifiek in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid om de rechtszekerheid voor de omwonenden te vergroten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dalmeden'. Binnen de bestemming "wonen uit te werken" zijn geen bouwvlakken opgenomen en in de uitwerkingsregels is geen sprake van afstandseisen tussen bebouwing. Op dit punt kan derhalve geen onduidelijkheid zijn ontstaan.

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouw aanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Het plangebied CPO Kamers valt binnen de typologie 'moderne woonwijken' en de toetsing wordt uitgevoerd op het niveau middel. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota. Er worden derhalve geen gebiedsgerichte ontwikkelcriteria vastgelegd.

- b. Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden is een bestemmingsplan (regels en verbeelding, voorheen voorschriften en plankaart) het ruimtelijk plan dat juridisch bindend is voor burgers, bedrijven en de overheid. In 2009 is één stedenbouwkundige schets gemaakt. Een stedenbouwkundige schets is richtinggevend, maar niet juridisch bindend. Na een stedenbouwkundige schets kan worden afgeweken van aantallen woningen en plek. Ter plaatse van Muiderslot (Kamers, deel 1) bijvoorbeeld, waren in de schets 11 woningen getekend terwijl nu 16 woningen zijn gerealiseerd.

Op de stedenbouwkundige schets van het woongebied Kamers uit 2009, waar naar verwezen wordt, is een groenstrook opgenomen tussen de kavels aan het Muiderslot en het plangebied 'CPO Kamers'.

De gronden gelegen tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers' zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, straten en paden toegestaan, maar ook groenvoorzieningen. De afstand tussen de kavels aan het Muiderslot en de kavel waarop het bouwplan 'CPO Kamers' wordt gerealiseerd bedraagt circa 15 meter. Conform het civieltechnisch plan bestaat het profiel van deze gronden uit een groenstrook van circa 6,5 m direct aansluitend op de achterzijde van de kavels Muiderslot waar binnen een haag en een grasberm wordt gerealiseerd, een overrijdbare berm (van circa 1,5 meter meter), de weg (Loevestein) van 4,5 meter en een groenstrook van 2,5 meter met grasberm en een 2 meter hoge haag.

In het profiel van de weg is rekening gehouden met een groene zone tussen de kavels Muiderslot en het bouwplan 'CPO Kamers'.

Behalve de gronden bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt een deel van de onbebouwde ruimte tussen de woningen bepaald door de achtertuinen van de bewoners Muiderslot en de bewoners van het 'CPO Kamers'. Tussen de woningen in het woongebied 'CPO Kamers' en de woningen aan het Muiderslot blijft een strook van 30 meter onbebouwd.

De genoemde kapvergunning is verleend. Daarnaast is een in het CPO plan waardevolle boom, als zodanig aangeduid (aanduiding 'waardevolle boom'). De aanwezigheid van deze boom is daarmee gehandhaafd.

Indiener stelt dat de projectleider van de gemeente Hengelo heeft aangegeven dat het op dit moment nog onzeker is of het bouwplan doorgang gaat vinden. Het is juist dat de projectleider dit heeft aangegeven, de strekking er van is echter anders.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn nog niet onherroepelijk. En de opdrachtgever van het bouwplan kan ook om andere redenen afzien van de bouw. Dat is de reden dat de projectleider heeft aangegeven dat het nog onzeker is dat het bouwplan doorgaat.

- c. Van een ontwikkeling van het plangebied 'CPO Kamers' is altijd sprake geweest. De kernwaarden, zoals openheid, ruimtes tussen nederzettingen en het voortborduren op het

bestaande Twentse landschap zijn goed herkenbaar binnen het ontwerp van de woonwijk Dalmeden. In Dalmeden lopen 'groene lobben' in noord-zuid richting tussen de bebouwingslobben.

Tussen de woongebieden Stroom en Meander-Noord ligt de 'beemd'. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Beemd is een belangrijke ecologische verbindingszone tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen gebied. Westelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'weide'. Dit is de grootste open en openbare landschapszone in het woongebied Dalmeden. Weide is het groene hart van Dalmeden. Het is een park dat extensief beheerd zal worden. Hierdoor kan een bloemrijk grasland tot wasdom komen. In plaats van maaien hoort begrazen ook tot de mogelijkheden. De meeste paden moeten ontstaan door de wijze waarop het door wandelaars en bewoners gebruikt gaat worden. Het is een open gebied, met hier en daar een solitaire boom en waar indien nodig waterretentie kan plaats vinden.

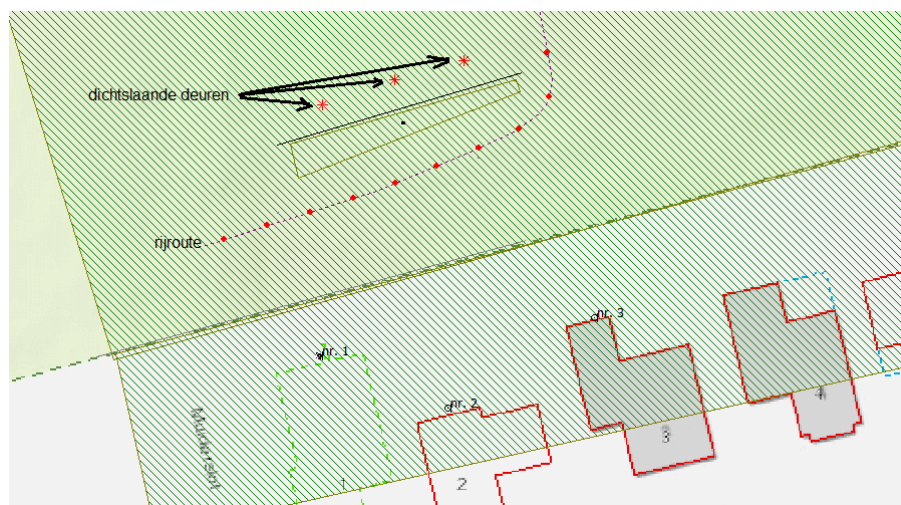
Oostelijk van Kern Noord en Kern Zuid ligt 'brink'. Dit is de smalste landschapszone. Het is eigenlijk een open, groene gang tussen twee bosrijke woongebieden en wordt gebruikt voor oppervlakkige regenwaterafvoer vanuit Bos, Kern en Kamers in de richting van de Dalbeek.

Binnen de bebouwingslobben zorgen openbaar groen en groene hagen voor een groene uitstraling. Het gehele woongebied Dalmeden wordt slechts voor 45% uitgegeven en blijft dus 55% onbebouwd.

- d. Voor het plan 'CPO Kamers' wordt voldaan aan de parkeernorm. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaats wordt omzoomd door een groene haag en wordt de parkeerplaats, op verzoek van de omwonenden, verdiept aangelegd. Op deze manier is er geen sprake van een direct zicht op de geparkeerde auto's. Voor de woningen in CPO Kamers geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm is inclusief bezoekers parkeren.

Ter vergelijking biedt het parkeerterrein van de Makro ruimte aan bijna 1000 auto's . Dit is niet vergelijkbaar met een met groen omzoomde en verdiept aangelegde parkeerplaats ten behoeve van 52 auto's.

Voor parkeergeluid gelden geen wettelijke normen. Ook is het niet gebruikelijk om parkeergeluid van woningen onderling te beoordelen. Aan- en afrijden van auto's en het dichtslaan van autodeuren is geluid wat bij wonen hoort. Van bewoners wordt verwacht dat men daarbij rekening houdt met de buren. Echter, vanwege de opzet van dit plan zal het parkeren wat meer geconcentreerd plaats gaan vinden. Daarom is beoordeeld of de locatie van de parkeerplaats leidt tot een verstoring van het goede woon- en leefklimaat bij de dichtbijgelegen woningen (Muiderslot 1, 2 en 3). Hiervoor is een indicatieve berekening uitgevoerd met het rekenpakket Geomilieu, versie V 4.30. Hieronder een uitsnede van het Geomilieu-model.



Er is uitgegaan van een rijsnelheid van 30 km/uur en traditioneel asfalt (zogenoemd referentiewegdek). Voor de dichtslaande autodeuren is uitgegaan van een bronvermogen van 99 dB(A). Dit is een waarde die algemeen wordt toegepast. Er is verondersteld dat per etmaal circa 400 autobewegingen plaatsvinden: 250 overdag, 100 's avonds en 50 's nachts. Op de kavels Muiderslot 1 tot en met 3 zijn beoordelingspunten geplaatst. Op de kavel Muiderslot 1 wordt nog gebouwd. Op nummer 2 en 3 zijn de beoordelingspunten bij de grens van de gebouwen gelegd. In de tabel hieronder is de berekende geluidbelasting op de drie beoordelingspunten weergegeven.

	Rijdende auto's (L_{den})		Dichtslaande deuren (dB(A))	
	Ambitie	berekend	max. nacht	berekend
Muiderslot 1	48	44	60	60
Muiderslot 2	48	42	60	58
Muiderslot 3	48	43	60	59

Voor parkeergeluiden gelden geen wettelijke normen. Voor de beoordeling is een vergelijking gemaakt met de ambitiewaarde van 48 L_{den} voor wegverkeerslawaaï voor het gebiedstype "wonen" uit het gemeentelijkgeluidbeleid. Voor piekgeluiden geldt als maximum: 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag, avond- en nacht. Bij de woningen aan het Muiderslot wordt voldaan aan de ambitiewaarden voor wegverkeerslawaaï en aan de maxima voor de piekniveaus in de nachtperiode. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat parkeergeluiden niet leiden tot een onevenredige verstoring van het goede woon- en leefklimaat.

- e. De punten ten aanzien van verkeersonveiligheid zijn niet van toepassing op voorliggende bestemmingsplan 'Dalmeden, CPO Kamers'. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Dalmeden, CPO Kamers' zijn deze punten dan ook niet ter zake doende. De ongevallen waarnaar wordt verwezen, hebben niet in de directe nabijheid van het plangebied CPO plaatsgevonden. De verkeersdeelnemers in Dalmeden zijn voornamelijk bewoners van Dalmeden en voor dit moment nog bouwverkeer. Met de commissie Muiderslot is frequent gesproken over de verkeersveiligheid in de directe omgeving van het Muiderslot. De gemeente Hengelo is bereid om maatregelen te nemen en er zijn (voor de bouwperiode van het deelgebied Kamers) diverse oplossingen aangedragen, zoals drempels en zogenaamde 'straatjuwelen', die de snelheid van het gemotoriseerd verkeer verlagen. De maatregelen die zijn aangedragen, zijn door de bewoners zelf afgewezen en uit de zienswijze van indieners blijkt nu dat indieners ook het laatste voorstel (straatjuwelen) niet afdoende vinden. Een definitief oordeel over dit voorstel is door de commissie Muiderslot nog niet gegeven. Vermeldt kan nog worden dat in oktober dit jaar Loevestein woonrijp wordt gemaakt. De verwachting is dat door deze aangepaste inrichting (versmallen van de asfaltweg en deels overrijdbare strook) de snelheid van het gemotoriseerde verkeer zal afnemen.

De volgorde waarin het gebied Kamers wordt ontwikkeld, is mede bepaald door de afspraken die met (voormalig) grondeigenaren in Dalmeden en de gemeente Dinkelland in het verleden zijn gemaakt. Als gevolg van deze afspraken zijn eerst de woningen aan de Bornsedijk gerealiseerd en vervolgens de kavels aan het Muiderslot uitgegeven. De volgende stap is de realisatie van de woningen in het woongebied 'CPO Kamers'. Het woongebied Kamers wordt in zijn geheel ontsloten via Loevenstein. Om sluiperverkeer tegen te gaan is er niet gekozen voor een volwaardige ontsluiting via de Dalmedenweg.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Dalmeden, CPO Kamers.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.