

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2273995	Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan			

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

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan, dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan, dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0120-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0120.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING**DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,****DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2273995	Dijkhuis, Geri Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering afspraken met elkaar gemaakt en met de Provincie over het te realiseren woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte.

Gemeenten hebben vervolgens in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Wanneer gemeenten nieuwe plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma. Hengelo beschikt over een groot aanbod aan harde plannen. Dit aanbod in harde plannen sluit niet in alle gevallen aan op de behoefte. Het kan dus nodig zijn om te deprogrammeren. Immers, plannen die niet aansluiten op de behoefte worden niet gerealiseerd en leggen daarmee een claim op het beschikbare woningbouwprogramma. Daarmee worden nieuwe ontwikkelingen op slot gezet. Dat is ongewenst. Om die reden wordt aanbod, dat niet aansluit op de vraag, of dat niet tot ontwikkeling is gekomen, uit de markt gehaald.

Het voorliggende bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan voorziet in het schrappen van de planologische mogelijkheid voor woningbouw in het plangebied.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het plangebied heeft een groene uitstraling (grasland), welke past bij de omgeving. Het vormt een groen uitloopgebied vanuit de stad richting het buitengebied. Bebouwing van het gebied levert geen bijdrage op aan de ruimtelijke kwaliteit en lost geen ruimtelijk knelpunt op. Het huidige gebruik vormt geen knelpunt voor het huidige, danwel toekomstige gebruik van het gebied en de daarin aanwezige omliggende functies. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels bestemd als 'Groen'.

Voor de op het terrein aanwezige bebouwing (voormalige boerderij) geldt dat er binnen de bestaande bebouwingscontouren voldoende mogelijkheden zijn voor transformatie c.q. herontwikkeling. Daarvoor hoeft niet het gehele terrein te worden bebouwd. Transformatie van de voormalige boerderij past overigens binnen het woonbeleid van de gemeente. De bestaande bebouwing is bestemd als 'Wonen'.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan.

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan dan ook achterwege worden gelaten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan heeft van 12 september tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen. Er is één ingediend. Indiener kan zich niet vinden in de wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Groen'. In de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan, die als bijlage in het bestemmingplan is opgenomen, is de inhoud van de zienswijze samengevat en beantwoord.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

In het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan zijn wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangebracht, deze zien op de aanscherping van de motivering van de bestemmingswijziging. In de 'Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan zijn alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan gewijzigd vast te stellen.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijzen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad het plan vaststelt, zal het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage worden 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 Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan, dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan, dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0120-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0120.dgn) vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0120-0301, bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan;
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan;
- Meeloopformulier.

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

Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
2.1 Geschiedenis van het gebied	8
2.2 Groen	8
2.3 Water	8
2.4 Wonen	8
2.5 Voorzieningen	8
2.6 Verkeer en infrastructuur	8
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	10
3.1 Wonen	10
3.1.1 Algemeen	10
3.1.2 Aletta Jacobslaan	10
3.1.3 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Relevant beleid	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4.1.4 Erfgoedwet (2016)	12
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	12
4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	13
4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (inclusief regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving')	13
4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	16
4.3.1 Regionale woonafspraken (RWP)	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	17
4.4.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026	17
4.4.3 Nota Archeologie 2010	19
4.4.4 Erfgoedverordening (2018)	20
4.4.5 Groenplan Hengelo 2015	20
4.4.6 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	20
4.4.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)	21
4.4.8 Welstandsnota	22
4.4.9 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	22
4.4.10 Handhavingsprogramma 2017	23
4.4.11 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020	23
4.5 Conclusie	24
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	25
5.1 Watertoets	25
5.2 Natuur	25
5.2.1 Gebiedsbescherming	25
5.2.2 Soortenbescherming	25
5.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling	26
5.2.4 Advies voor het plangebied	26
5.3 Archeologie	26
5.3.1 Algemeen	26

5.3.2	Archeologische verwachting	26
5.3.3	Archeologie; het plangebied	27
5.3.4	Cultuurhistorie; beleid	29
5.3.5	Cultuurhistorie; het plangebied	29
5.4	Milieu	30
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	30
5.4.2	Geluid	30
5.4.3	Luchtkwaliteit	31
5.4.4	Externe veiligheid	31
5.5	Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	32
6.1	Uitgangspunten	32
6.2	Het digitale bestemmingsplan	32
6.3	Planopzet	32
6.3.1	Inleidende regels	32
6.3.2	Bestemmingsregels	32
6.3.3	Algemene regels	33
6.3.4	Overgangs- en slotregels	34
6.4	Handhaving van het plan	34
6.5	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	34
6.5.1	Vooroverleg	34
6.5.2	Zienswijzen	34
6.5.3	Verder verloop van de procedure	34
Bijlagen		37
Bijlage 1	Woningbouwprogramma 2015-2025	39
Bijlage 2	Kaart Woningbouwprogramma 2015-2016	41
Bijlage 3	Woningbouwprogramma 2018-2027	43
Bijlage 4	Nota zienswijzen	45
Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	52
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Inleidende regels	59
Hoofdstuk 3	Bestemmingsregels	60
Artikel 3	Groen	60
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	62
Artikel 5	Water	63
Artikel 6	Wonen	65
Artikel 7	Waarde - Archeologie bufferzone	67
Artikel 8	Waarde - Archeologie middel	69
Artikel 9	Waterstaat - Keur	71
Hoofdstuk 4	Algemene regels	72
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	72
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	73

Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	75
Artikel 14	Algemene procedureregels	76
Artikel 15	Overige regels	77
Hoofdstuk 5	Overgangs- en slotregels	78
Artikel 16	Overgangsrecht	78
Artikel 17	Slotregel	79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

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. De door de provincie en gemeenten gehanteerde systematiek is een vertaling van de principes van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. Met behulp van de Primos-prognose is deze behoefte in beeld gebracht.

Gemeenten hebben vervolgens in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Wanneer gemeenten nieuwe plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma.

Hengelo beschikt over een groot aanbod aan harde plannen. Dit aanbod in harde plannen sluit niet in alle gevallen aan op de behoefte. Het kan dus nodig zijn om te deprogrammeren.

Immers, plannen die niet aansluiten op de behoefte worden niet gerealiseerd en leggen daarmee een claim op het beschikbare woningbouwprogramma. Daarmee worden nieuwe ontwikkelingen op slot gezet. Dat is ongewenst. Om die reden wordt aanbod, dat niet aansluit op de vraag, of dat niet tot ontwikkeling is gekomen uit de markt gehaald.

Het voorliggende bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan voorziet in het schrappen van de planologische mogelijkheid voor woningbouw in het plangebied.

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

1.2 Begrenzing plangebied

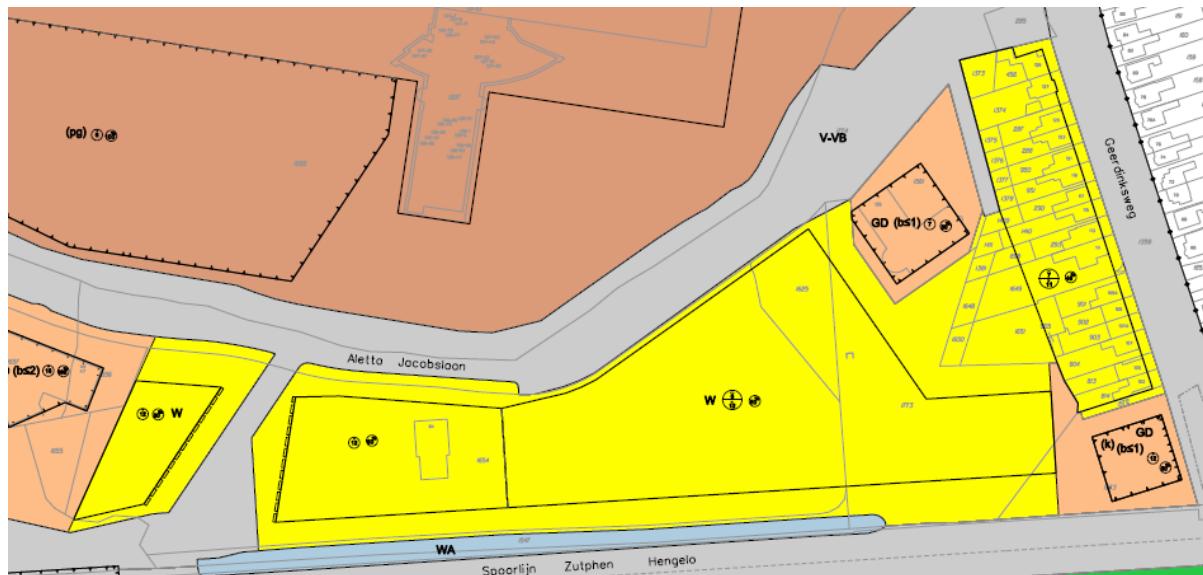
De grens van het plangebied Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan is op afbeelding 1 aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de Aletta Jacobslaan aan de noordzijde, de Geerdinksweg aan de oostzijde, de spoorlijn Zutphen - Hengelo aan de zuidzijde en het perceel Aletta Jacobslaan 45 tot en met 51 (oneven) aan de westzijde.



Afbeelding 1: plangebied Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Gezondheidspark', dat op 15 december 2009 gewijzigd is vastgesteld.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

De gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Het deprogrammeren van woningbouwmogelijkheden in het plangebied past niet binnen deze bestemmingen. Derhalve wordt het bestemmingsplan 'Gezondheidspark' herzien.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

De geomorfologische ondergrond van het Gezondheidspark en omgeving is door water en wind gevormd. De basis van het gebied bestaat uit bezonken beekgronden en opgewaaide dekzandruggen. Het uiterlijke aanzien van het gebied is vooral door de mens bepaald. In de Middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van de woeste gronden voor de landbouw. Afhankelijk van het soort terrein ontstonden verschillende agrarische landschapstypen.

Als gevolg van verstedelijking in de nabije omgeving, drainage, schaalvergroting, mechanisatie en efficiëntieoverwegingen is het gebied in de twintigste eeuw veranderd: de hooilanden hebben plaatsgemaakt voor weilanden en veel lineaire beplantingen zijn gerooid. Het agrarisch grondgebruik is grotendeels blijven bestaan. Wel is het gebied geleidelijk aan wat verstedelijkt. Oorspronkelijk waren er geen harde grenzen tussen het Gezondheidspark en de landelijke gebieden van Woolde, Twickel, de Vikkerhoek of Oele. Nu wordt het terrein omsloten door de Deldenerstraat (noord), de spoorlijn, de Wilderinkshoek (zuid) en de rijksweg 35 (west).

In het plandeel tegen de stadsrand is in de tweede helft van de 20e eeuw een aantal instellingen en bedrijven gevestigd. Het grootste deel daarvan heeft een binding met de gezondheidszorg: het ZGT, verpleeghuis TMZ, vestigingen van de Arbodienst en het Rode Kruis en Carint.

In december 2009 is het bestemmingsplan 'Gezondheidspark' vastgesteld, op grond waarvan het 'Gezondheidspark' verder wordt ontwikkeld.

2.2 Groen

Het plangebied vormt de zuidelijke rand van het in ontwikkeling zijnde 'Gezondheidspark'. Het plangebied heeft een stadsrandkarakter dat grotendeels wordt gekarakteriseerd als groene uitloper, waarin gras, houtwallen, bosjes en water zijn gelegen. Het gebied fungeert als uitloophet gebied van de stad naar het buitengebied.

2.3 Water

In het plangebied ligt een watergang van het waterschap Vechtstromen. De watergang loopt verder buiten de plangrenzen ten zuiden van het plangebied.

2.4 Wonen

Op grond van de feitelijke bestaande situatie is in het plangebied een boerderij gelegen op het perceel Aletta Jacobslaan 64.

Het bestemmingsplan 'Gezondheidspark' maakt een nieuwe ontwikkeling van woningbouw mogelijk in het plangebied. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat deze locatie niet meer in aanmerking zou moeten komen ten behoeve van nieuwe woningbouw. Derhalve wordt gedeprogrammeerd op deze locatie, daarbij spelen meerdere overwegingen een rol, waar in hoofdstuk 3 nader op wordt ingegaan.

2.5 Voorzieningen

Ten noorden van het plangebied wordt het 'Gezondheidspark' ontwikkeld. Het 'Gezondheidspark' wordt een gebied dat ruimte biedt aan zorg, revalidatie en wonen in een groene omgeving. Op het terrein zijn al diverse nieuwe bedrijven en instellingen gevestigd die een relatie hebben met de gezondheidszorg.

Het 'Gezondheidspark' krijgt zijn identiteit door de bijzondere inrichting van het landschap.

2.6 Verkeer en infrastructuur

In de bestaande situatie wordt het plangebied ontsloten via de Aletta Jacobslaan. In- en uitrijden van de Aletta Jacobslaan kan alleen plaatsvinden van/naar de Geerdinksweg, omdat de Aletta Jacobslaan ter hoogte van de huisartsenpost is afgesloten voor doorgaand verkeer. Alleen buslijn 12 en de hulpdiensten kunnen deze afsluiting passeren.

De Aletta Jacobslaan is een erftoegangsweg (30 km/ uur) die hoofdzakelijk een functie heeft voor het ontsluiten van het parkeerterrein van het ziekenhuis en het K+R terrein nabij treinstation Hengelo Gezondheidspark.

Dagelijks rijden er circa 3.500 motorvoertuigen op de Aletta Jacobslaan. Voor fietsverkeer zijn deels vrijliggende fietspaden aanwezig. Voetgangers maken hoofdzakelijk gebruik van het parkeerterrein van het ziekenhuis. Doordat de Aletta Jacobslaan onderdeel uitmaakt van een parkeerverbod zone, mag alleen worden geparkeerd op de aangewezen parkeerplaatsen.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn tussen Hengelo en Zutphen. Op dit traject is sprake van zowel goederen- als personenvervoer.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Wonen

3.1.1 Algemeen

De toekomstige woningbouwopgave is direct gerelateerd aan de toekomstige behoefte. Deze behoefte wordt gevormd door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De komende jaren laat Hengelo nog een lichte groei zien van het aantal huishoudens. Daarna, zo is de verwachting, zal het aantal huishoudens stabiliseren, of zelfs afnemen. Dit heeft consequenties voor de behoefte aan nieuwbouwwoningen: deze is de komende jaren beperkt en dient, met het oog op de toekomst, te landen op die plekken die de grootste bijdrage leveren aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de stad.

In de afgelopen jaren is steeds nadrukkelijker de focus komen te liggen op herstructurering (sloop en nieuwbouw) en transformatie (hergebruik van bestaande panden). Dat heeft consequenties voor verdichtingslocaties (bebouwen van niet eerder bebouwde plekken in de stad) en uitbreidingslocaties (bebouwen van niet eerder bebouwde plekken buiten de stad). Lopende projecten (daar waar de uitvoering reeds is gestart) op verdichtings- en uitbreidingslocaties worden afgerond. Daarbij is in de meeste gevallen sprake geweest van herprogrammeren: het programma is naar beneden bijgesteld en er is gekozen voor een versnelde afronding van deze gebieden. Er worden geen nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld en ten aanzien van verdichtingslocaties is het beleid restrictief. Daarover staat het volgende in het afwegingskader (zie ook paragraaf 4.3.2): Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. De gemeente is terughoudend en selectief waar verdichting in de bestaande stad wordt toegestaan.

Als de planologische afweging voor woningbouw voor de voorliggende locatie op dit moment had voorgelegen, dan was voor deze locatie niet de keuze gemaakt voor woningbouw. Immers, het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.

3.1.2 Aletta Jacobslaan

Ten aanzien van de locatie aan de Aletta Jacobslaan is geconstateerd dat er sprake is van een verdichtingslocatie. Op grond van het gemeentelijk beleid geldt een sterk restrictief beleid ten aanzien van verdichtingslocaties. In haar huidige verschijningsvorm is er geen sprake van een negatieve ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De locatie heeft een groene uitstraling (grasland), welke past bij de omgeving. Het vormt een groen uitloopgebied vanuit de stad richting het buitengebied. Bebouwing van het gebied levert geen bijdrage (versterking) op aan de ruimtelijke kwaliteit en lost geen ruimtelijk knelpunt op. Het huidige gebruik vormt geen knelpunt voor het huidige danwel toekomstige gebruik van het gebied en de daarin aanwezige omliggende functies, immers dit gebruik is er al jaren gaande. Voor de op het terrein aanwezige bebouwing (voormalige boerderij) geldt dat er binnen de bestaande bebouwingscontouren voldoende mogelijkheden zijn voor transformatie c.q. herontwikkeling. Daarvoor hoeft niet het gehele terrein te worden bebouwd. Transformatie van de voormalige boerderij past overigens binnen het woonbeleid van de gemeente.

3.1.3 Conclusie

Vanuit de provincie wordt onverminderd sterk vastgehouden aan de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het Regionale Woonprogrammering. Dat betekent dat er in Hengelo niet of nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. De ruimtelijke opgave in Hengelo is groot. Nieuwbouw moet daar landen, waar zij de meeste bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Deprogrammeren van locaties die niet tot ontwikkeling komen, of waar ruimtelijk gezien niet langer de behoefte bestaat aan invulling met woningbouw, is nodig om deze nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Op grond van het afwegingskader zou deze locatie, als er sprake zou zijn van een nieuw initiatief, niet kunnen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze locatie binnen afzienbare tijd ontwikkeld gaat worden. Bovendien past deze ontwikkeling niet meer binnen de huidige planologische en ruimtelijke inzichten. Om die reden is besloten om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie te schrappen.

Hoofdstuk 4 Relevant beleid

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bestemmingsplan 'Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan' raakt geen rijksbelangen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

Het bestemmingsplan 'Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan' raakt geen rijksbelangen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

4.1.3.1 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. De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het vastleggen van de feitelijke situatie, derhalve is geen

sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan' is in die zin niet ladderplichtig.

4.1.4 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.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie; het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit de leidende principes of 'rode draden' zijn. Deze 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en sinds 1 mei 2017 van kracht.

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

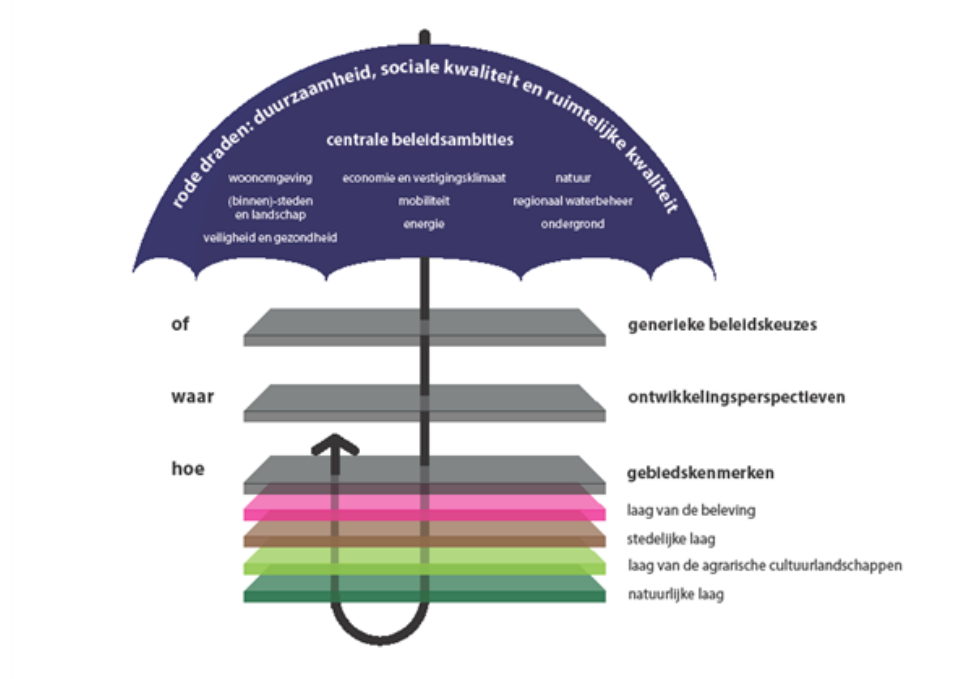
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels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

De verordening heeft de status van:

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

4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Afbeelding 3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

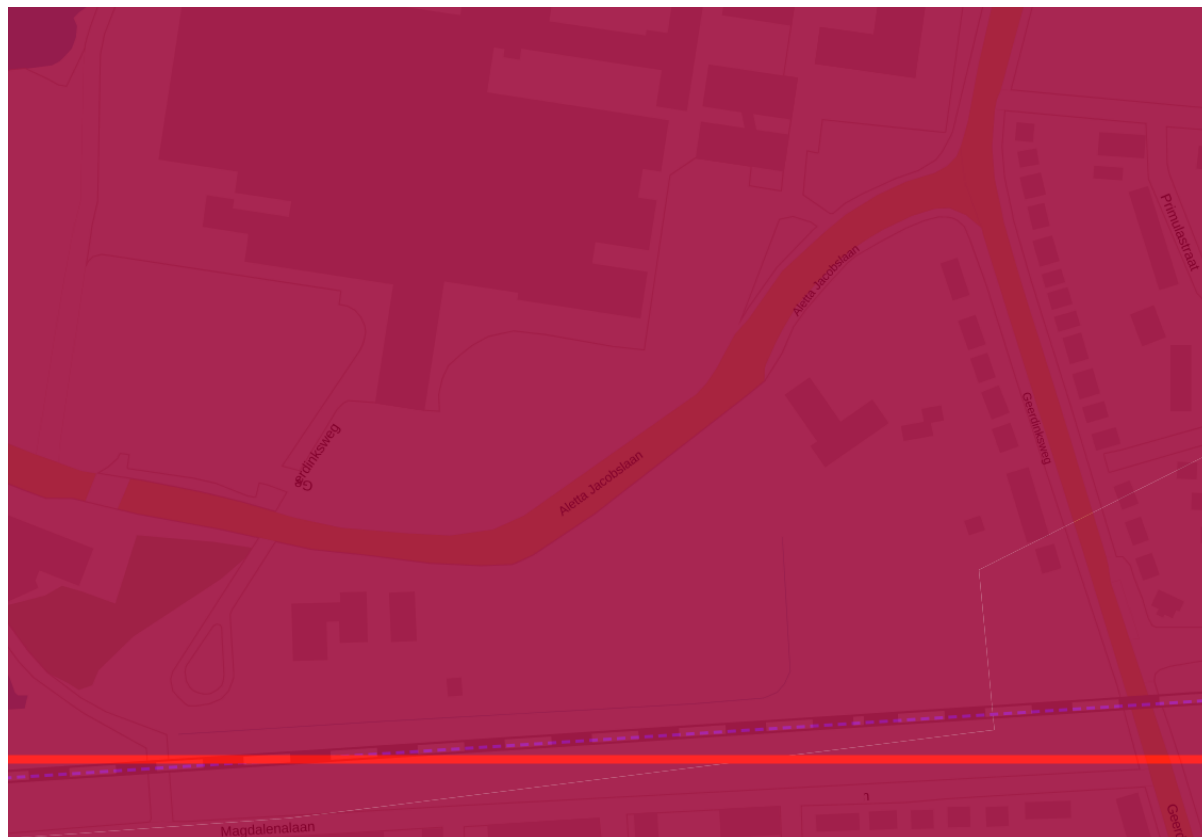
- **integraliteit**
De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Dit vereiste is wettelijk geborgd in de Wet ruimtelijke ordening en derhalve zal aan deze eis in de toelichting van het voorliggende plan worden voldaan.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

verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan is hierna in kaart en tekst weergegeven. Het plangebied heeft als ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Specifieker is het plangebied gekenschetst als 'Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijvigheid met een (boven)regionaal profiel'. Dit houdt in dat op logistieke voorkeurslocaties in Almelo-Hengelo, Zwolle-Kampen en Deventer ruimte is voor bedrijven met een (boven)regionaal logistiek profiel.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

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

Het plangebied vormt de zuidelijke rand van het 'Gezondheidspark'. Het 'Gezondheidspark' ontwikkeld zicht tot een gebied dat ruimte biedt aan zorg, revalidatie en wonen in een groene omgeving. Met de aanwezigheid van de voorstadshalte is het 'Gezondheidspark' geschikt voor (boven)regionale voorzieningen.

In het onderhavige bestemmingsplan worden de gronden binnen het plangebied bestemd conform het feitelijke bestaande gebruik als 'Wonen' (ten behoeve van de bestaande boerderij) en 'Groen'.

Deprogrammeren van locaties, die niet tot ontwikkeling komen, is nodig om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Op grond van het afwegingskader behorende bij de woonvisie zou deze locatie, als er sprake zou zijn van een nieuw initiatief, niet kunnen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze locatie binnen afzienbare tijd ontwikkeld gaat worden. Bovendien past deze ontwikkeling niet meer binnen de huidige planologische en ruimtelijke inzichten. Om die reden is besloten om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie te schrappen.

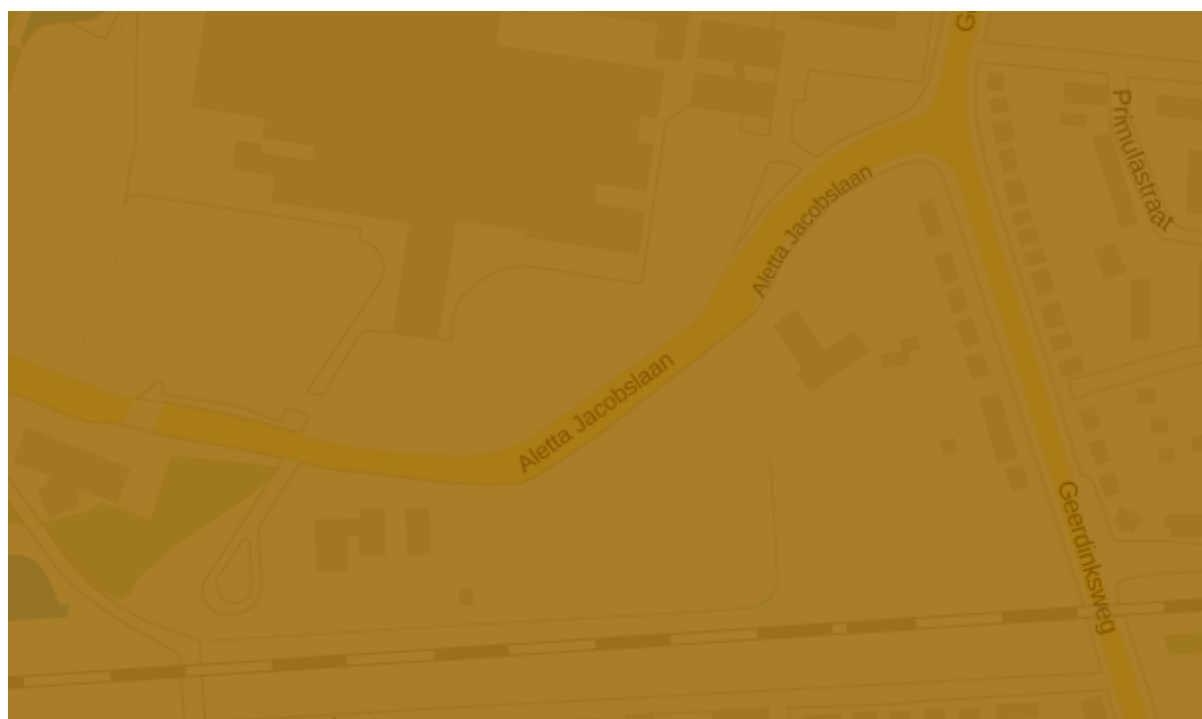
De locatie heeft een groene uitstraling (grasland), welke past bij de omgeving. Het vormt een groen uitloopgebied vanuit de stad richting het buitengebied. Het 'Gezondheidspark' krijgt zijn identiteit door de bijzondere inrichting van het landschap. Alle buitenactiviteiten van de verschillende functies binnen het park zullen waar mogelijk aansluiten op de openbare ruimte. Het overwegend bestemmen van de gronden binnen het plangebied als 'Groen' draagt hieraan bij.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

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



Afbeelding 5: Gebiedskenmerk natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen

Voor dit landschapstype schrijft de provincie een norm voor; Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

De feitelijke bestaande situatie wordt bestemd. De bestaande boerderij behoudt de bestemming 'Wonen', de overige gronden worden bestemd als 'Groen'.

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

verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.



Afbeelding 6: Gebiedskenmerk stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu (lichtbruin)

Binnen de stedelijke laag wordt het grootste deel van het plangebied gekenmerkt als 'Woonwijken 1955 - nu'. Een klein deel, dat is gelegen in de hoek van de Geerdinksweg met het spoor ligt binnen de 'Bebouwingsschil 1900-1955'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Binnen dit gebied is een bestaande boerderij gelegen die conform de feitelijke bestaande situatie als 'Wonen' wordt bestemd. Door te deprogrammeren is er geen sprake meer van een woningbouwontwikkeling.

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

4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonafspraken (RWP)

In het kader van de Regionale Woon Programmering Twente heeft, conform het bepaalde in de Ladder van duurzame verstedelijking, afstemming plaatsgevonden over de woningbouwopgave binnen de verschillende woningmarktregio's in Overijssel (regionale) en zijn hierover afspraken gemaakt.

Bestuursovereenkomst Woonafspraken 2016 - 2020 (ondertekening 29-1-2016), inclusief Regionale Woon Programmering Twente (RWP Twente 2015)

Voor de woningmarktregio waarin Hengelo valt zijn deze afspraken vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020, welke op 29 januari 2016 door de provincie en de Twentse gemeenten zijn ondertekend. In de bestuursovereenkomst is beschreven dat gemeenten in beginsel bouwen voor de eigen behoefte en zoveel mogelijk binnenstedelijk. Deze eigen behoefte is vastgelegd in het 'RWP Twente (Regionale Woon Programmering)', welke onderdeel uitmaakt van de bestuursovereenkomst.

In het RWP is de behoefte in beeld gebracht en is deze afgezet tegen de woningbouwplannen die gemeenten hebben. Bij het ondertekenen van de bestuursovereenkomst was dat het RWP Twente 2015. Plannen die passen binnen de afspraken van het RWP (en dus voorzien in de eigen behoefte) hoeven niet opnieuw regionaal te worden afgestemd. De regionale behoefte is aangetoond en daarmee is aan de Ladder voldaan.

Bij het vaststellen van de bestuursovereenkomst was er voor de gemeente Hengelo sprake van een lichte overprogrammering (108%). Onderdeel van de bestuursovereenkomst met de provincie is dat gemeenten -indien sprake is van overprogrammering- 3 jaar de tijd hebben om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de behoefte (100%) en idealiter naar 80% van de behoefte, om daarmee ruimte te creëren voor nieuwe plannen die beter aansluiten bij de woningmarkt. Deze termijn is gekozen om gemeenten onder meer in de gelegenheid te stellen de -eventuele- financiële gevolgen van het deprogrammeren in beeld te brengen, en deze zo mogelijk te beperken of de benodigde middelen hiervoor te reserveren.

In 2017 zijn de afspraken met de provincie geactualiseerd in het RWP Twente 2017. Het college van Hengelo heeft op 9 mei 2017 met deze afspraken ingestemd. Nieuw in het RWP 2017 is dat de huishoudensontwikkeling wordt uitgedrukt in een bandbreedte. Uit deze geactualiseerde afspraken blijkt -gelet op de ruimtelijke opgave in Hengelo- evenwel nog steeds de noodzaak tot deprogrammeren. Daarover is in het RWP Twente 2017 het volgende aangegeven. dat de bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente.
- Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar voortvarend mee aan de slag.
- Gemeenten hebben ook na 10 jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

Met de provincie wordt frequent overleg gevoerd over de woningbouwprogrammering en de stand van zaken met betrekking tot het deprogrammeren, waarbij de provincie heeft bevestigd dat de werkwijze van de gemeente Hengelo in lijn is met de gemaakte afspraken. Het samenstel van woonvisie, afwegingskader, woningbouwprogramma en het daarover afgesproken proces vormt het met de provincie geaccordeerde deprogrammeerplan. Het schrappen van de voorliggende locatie maakt daarmee onderdeel uit van het deprogrammeerplan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

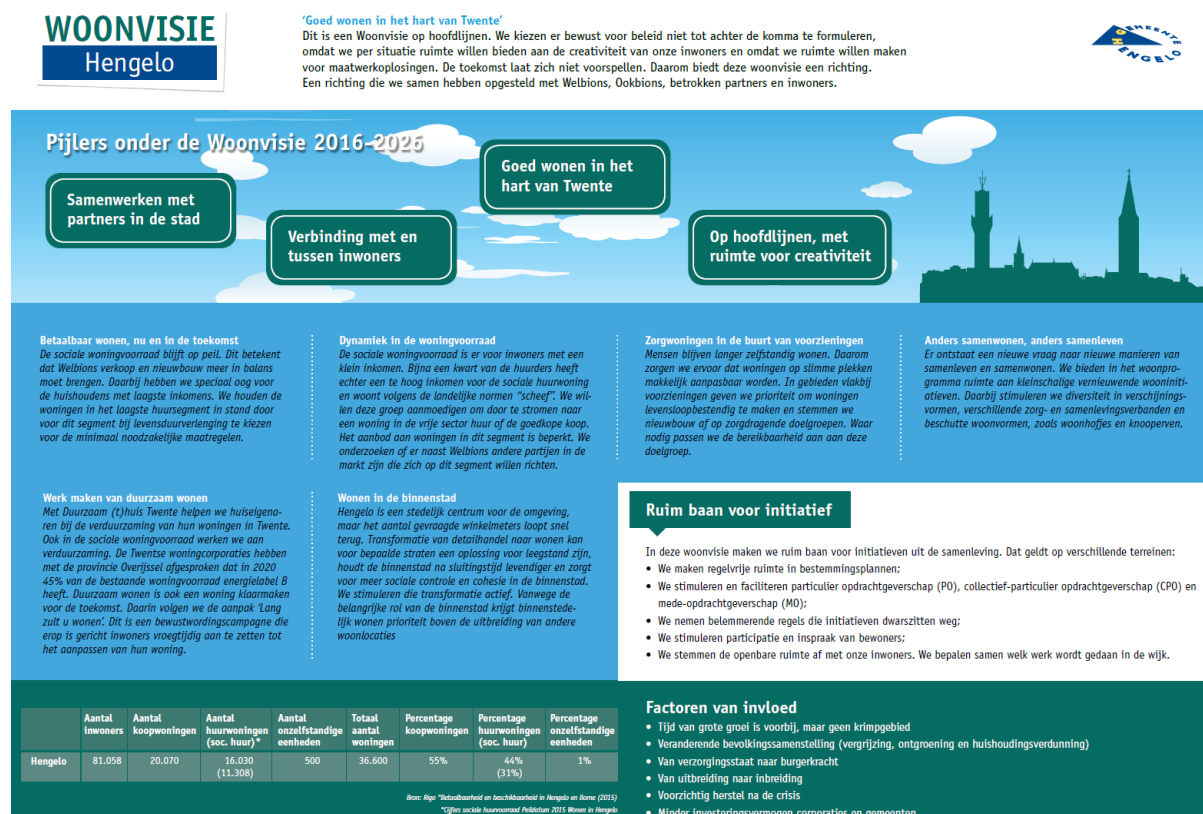
Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen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

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

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén ervan is stadsranden, waar het plangebied deel van uitmaakt.

4.4.2 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. Naast marktpartijen zijn ook Woningcorporatie Welbions en huurdersvereniging Ookbions nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met woningcorporatie Welbions.



Afbeelding 7: Woonvisie Hengelo

Het woonbeleid van de gemeente Hengelo is vastgelegd in de 'Woonvisie' en het 'Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven'. De gemeenteraad van Hengelo heeft het woonbeleid vastgesteld op 22 november 2016. De Woonvisie beschrijft de trends en ontwikkelingen en geeft de algemene uitgangspunten aan. Specifiek ten aanzien van nieuwbouw is het beleid verder uitgewerkt in het Kwalitatief afwegingskader. Met het nieuwe woonbeleid worden -ten opzichte van het oude woonbeleid- een aantal andere keuzes ingezet. Om die reden is het woonbeleid vastgesteld als structuurvisie in de zin van de Wro.

In een structuurvisie geeft de gemeente een integrale visie op een gebied of een onderwerp. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Er kan sprake zijn van een integrale structuurvisie (dus voor alle ruimtelijke onderwerpen) of een deelstructuurvisie (voor een specifiek onderwerp, zoals het woonbeleid). Een structuurvisie is bindend voor de opsteller en werkt door in onder andere bestemmingsplannen. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Het afwegingskader geeft aan op welke wijze de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven. De achtergrond is dat het aanbod aan (nieuwbouw)woningen in evenwicht moet zijn met de vraag (huishoudensontwikkeling). Daarover is aangegeven dat ten tijde van het vaststellen van de woonvisie de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt is. Dit betekent dat de gemeente de komende jaren ruimte moet gaan vrijmaken. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaat de gemeente deze ruimte creëren. De gemeente doet dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. Dat de gemeente bestemmingen wil gaan intrekken indien plannen niet tot ontwikkeling komen is een andere koers ten opzichte van het verleden. Het is van belang dat dit voornemen kenbaar is en dat partijen in staat zijn geweest hier op te anticiperen.

Om die reden heeft de gemeente ook een woningbouwprogramma vastgesteld.

4.4.2.1 Woningbouwprogramma

Het college heeft op 29 november 2016 het woningbouwprogramma vastgesteld. Van de projecten die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma is gedurende een jaar gevolgd wat de voortgang is en of deze projecten de beoogde bijdrage leveren aan het woonprogramma. Het woningbouwprogramma 2016 is opgenomen in bijlage 1. De bijbehorende kaart is opgenomen in bijlage 2.

Op 30 januari 2018 heeft het college het woningbouwprogramma herijkt en opnieuw vastgesteld (zie bijlage 3).

Voor het plan aan de Aletta Jacobslaan hebben we geconstateerd dat dit plan onvoldoende bijdraagt aan de gewenste woningbouwontwikkeling. De locatie is niet tot ontwikkeling gekomen en voldoet ruimtelijk gezien niet langer aan het beleid van de gemeente. De locatie is dan ook niet langer opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente en de gemeente is gestart met de voorbereidingen om deze locatie ook planologisch te schrappen door het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarmee geeft de gemeente invulling aan de afspraken omtrent deprogrammeren zoals deze met de provincie zijn gemaakt. Dit is een voorwaarde waar De ruimte die daarmee vrij valt kan de gemeente op andere locaties inzetten.

4.4.2.2 Conclusie

Vanuit de provincie wordt onverminderd sterk vastgehouden aan de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het RWP. Dat betekent dat er in Hengelo niet of nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. De ruimtelijke opgave in Hengelo is groot. Nieuwbouw moet daar landen, waar zij de meeste bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Deprogrammeren van locaties die niet tot ontwikkeling komen, is nodig om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Op grond van het afwegingskader zou deze locatie, als er sprake zou zijn van een nieuw initiatief, niet kunnen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze locatie binnen afzienbare tijd ontwikkeld gaat worden. Bovendien past deze ontwikkeling niet meer binnen de huidige planologische en ruimtelijke inzichten. Om die reden is besloten om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie te schrappen.

4.4.3 Nota Archeologie 2010

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

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

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

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

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

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

4.4.4 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.

4.4.5 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.

4.4.6 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

grondwateroverlast te beperken of te voorkomen. Hiervoor is een gemeentelijk grondwaterplan gemaakt. Dit grondwaterplan maakt onderdeel uit van het GRP.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

1. Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
2. Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
3. Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd; Op kleine schaal kan dit goed middels individuele voorzieningen. Op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur. De afvoer van het hemelwater vindt dan plaats via de trits: regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
4. Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft. Bij het stedenbouwkundige plan moet hierbij notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is.
5. De afvoerpiek uit het plangebied wordt afgevlakt door berging in de wadi's en/of retentievijvers. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
6. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.
7. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.
8. Bewoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervoorzieningen op het perceel. Als de gemeente voor het hemelwater zorgt dan moeten bewoners en bedrijven er zelf voor zorgen dat het hemelwater op de juiste wijze op de perceelsgrens wordt aangeboden. De manier waarop is afhankelijk van het type riolering in de openbare weg. Bij gescheiden riolering moet het afvalwater en het hemelwater ook gescheiden worden aangeboden (aparte buizen). Als er een bovengronds systeem is, dan moet het regenwater ook bovengronds worden aangeboden (bijvoorbeeld via een goot).
9. Bij de aanleg van nieuwe woningen en bedrijventerreinen en bij het opnieuw inrichten daarvan is de initiatiefnemer of projectontwikkelaar verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet tenminste gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen en voor berging van hemelwater. Voor berging gelden de volgende eisen: bij in- en uitbreidingen moet de berging een netto inhoud hebben voor tenminste 40 mm neerslag. Bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied kan worden volstaan met een inhoud van tenminste 20 mm neerslag.
10. Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het waterschap Vechtstromen worden gezocht naar maatwerk.

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

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

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

- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

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

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

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

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

4.4.8 Welstandsnota

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

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

4.4.9 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

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

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

4.4.10 Handhavingsprogramma 2017

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

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

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

4.4.11 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020

4.4.11.1 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 8: Nieuwe Energie Hengelo

4.4.11.2 Hengelose doelstellingen

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

4.4.11.3 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.

4.5 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders en geeft uitvoering aan het woonbeleid van de gemeente en de afspraken daaromtrent met de provincie en omliggende gemeenten.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

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

Op grond van het bestemmingsplan Gezondheidspark is woningbouw binnen het gehele plangebied toegestaan. Door het laten vervallen van (onbenutte) bouw mogelijkheden en het bestemmen van de feitelijke bestaande situatie is er geen sprake van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Natuur

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

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

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

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

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

5.2.1 Gebiedsbescherming

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

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

5.2.2 Soortenbescherming

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

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

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

5.2.3 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 verblijfsplaatsen 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).

5.2.4 Advies voor het plangebied

De Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

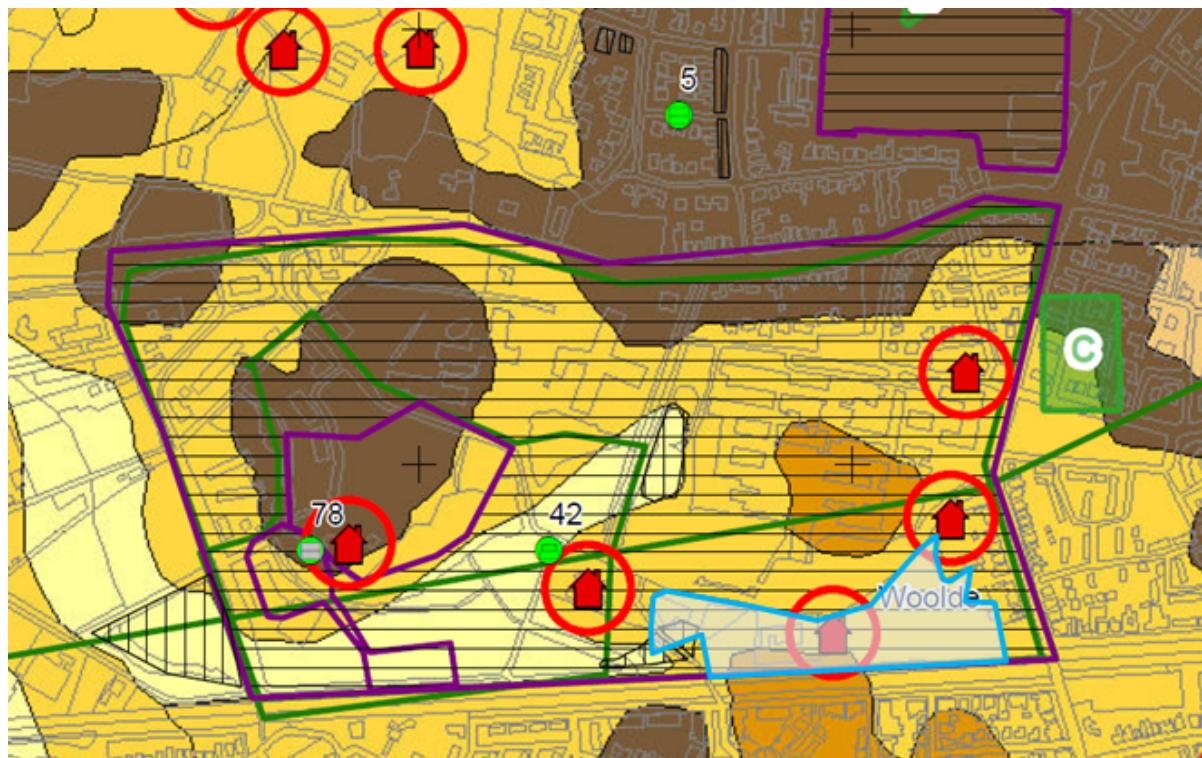
5.3 Archeologie

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde (plangebied globaal blauw omlijnd)

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

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

5.3.3 Archeologie; het plangebied

Het plangebied Gezondheidspark – Aletta Jacobslaan ligt binnen twee zones met een archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 9). Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een gebied met dekzandwelingen en -vlakten. Het betreft een relatief vlak gebied tussen de hogere dekzandruggen en lage gebieden waar vooral kleinere en wat lagere dekzandopduikingen aanwezig waren. Dergelijke gebieden waren kennen niet de lange bewonings- en gebruikscontinuïteit van de hogere en grotere dekzandruggen maar werden in tijden van grotere bevolkingsdruk benut. Dergelijke gebieden hebben een middelhoge verwachtingswaarde. In het centraal zuidelijke deel van het plangebied ligt eveneens een dekzandwelling waarop een plaggendeek is opgeworpen. Hiervoor geldt eveneens een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens geldt in een specifiek gedeelte van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische resten binnen de bufferzone van een historisch erf. Het gaat hier om het erf Berchus (zie 5.3.3.2). Tot slot ligt er in het uiterste westen een kleine zone waarin de bodem diep verstoord is.

5.3.3.1 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.

5.3.3.2 Uitgevoerd onderzoek

In het plangebied is in het verleden een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In januari 2007 is door RAAP een bureauonderzoek en een veldtoetsing uitgevoerd binnen het plangebied Gezondheidspark te Hengelo, gemeente Hengelo. Het plangebied ligt in een landschap dat gekenmerkt wordt door het voorkomen van dekzandwelingen en daartussen gelegen laagten. De bodem bestaat uit hoge enkeerdgronden, veldpodzolen en leek- en woudeerdgronden. Tijdens de veldtoetsing is gebleken dat het oorspronkelijke reliëf nog vrijwel intact is, maar dat de afdekkende bodemlagen ten dele verstoord zijn. Uit dit bureauonderzoek is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied een zestal historische boerderijen aanwezig zijn. Binnen het huidige plangebied Gezondheidspark – Aletta Jacobslaan ligt ook een historische erf, het gaat hier om de historische boerderij 'Berchus'. Dergelijke boerderijen zijn te traceren tot in de Late Middeleeuwen. De vroegst bekende vermelding van boerderij Berchus betreft een belastinglijst uit 1475. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat boerderijen die in laatmiddeleeuwse bronnen vermeld worden, voorgangers in de directe omgeving kunnen hebben gehad. Doorgaans gaat het om relatief kleine vindplaatsen die veelal bestaan uit een erf of een huisplaats met eventuele bijgebouwen en/of waterputten. Deze voorgangers zijn soms te traceren tot in de 9e of de 10e eeuw. In het bureauonderzoek is de verwachting uitgesproken dat de resten van 4 van deze boerderijen en hun eventuele voorgangers nog in het onbebouwde deel van het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek (RAAP, 2007 – niet uitgevoerd binnen huidig plangebied) is aanbevolen om bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor en nabij de historische boerderijlocaties een inventariserend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Geadviseerd is om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren in maximale een straal van 250 m rond de boerderijlocaties.

Met de actualisatie van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo zijn de bufferzones rondom de historische boerderijlocaties aangepast naar een straal van 100 m rondom de boerderijlocatie.

5.3.3.3 Vertaling naar de planregels

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en veldtoetsing is aan het huidige plangebied Gezondheidspark – Aletta Jacobslaan een archeologische verwachting toegekend waarvoor archeologisch vervolgonderzoek is geadviseerd.

Op grond van gemeentelijk beleid bij de Archeologische waarden- en verwachtingskaart en de Erfgoedverordening uit 2010 gelden onderzoeksverplichtingen voor terreinen die binnen de bufferzone van een historisch erf vallen en zones met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Binnen het huidige plangebied gaat het om de bufferzone van een historisch erf en een middelhoge verwachtingswaarde.

In het uiterste westen is een zone waarin de bodem diep verstoord is. Gezien de verwachting dat archeologische resten hier aangetast dan wel verdwenen zullen zijn door de diepe bodemingrepen hoeft er voor dit deel van het plangebied geen dubbelbestemming te worden opgenomen.

De zones met deze verwachtingswaarden moeten in het bestemmingsplan door middel van de bestemmingen "Waarde – Archeologie: type erf" en "Waarde – Archeologie: middel" worden aangeduid. Voor deze bestemmingen gelden bestemmingsregels en dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden indien bodemingrepen boven de vrijstellingsgrenzen uit komen. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanprocedure kan archeologisch onderzoek gevraagd worden indien de te verwachten bodemingrepen boven de vrijstellingsgrenzen liggen. Het kan zijn dat van de onderzoeksverplichting afgeweken mag worden. Aan de hand van historische gegevens en recente activiteiten en bouwgeschiedenis ter plaatse kan blijken dat onderzoek niet nodig is. Daartoe dient de regio-archeoloog geconsulteerd te worden en kan de initiatiefnemer worden gevraagd om relevante gegevens aan te leveren.

Voorschriften en vrijstellingsgrenzen in verband met archeologische waarden en verwachtingen:

- Zones met een hoge verwachtingswaarde: type erf
In de zones van het plangebied die binnen de bufferzone van een historisch erf vallen dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien uit plannen blijkt dat de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 vierkante meter dieper dan 40 cm wordt vergraven. Hiervoor zal eerst door de gemeente middels een quick-scan worden beoordeeld of onderzoek zinvol is.
- Zones met een middelhoge verwachtingswaarde
In de zones met een middelhoge verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien uit plannen blijkt dat de bodem over een oppervlakte van meer dan 5000 vierkante meter dieper dan 40 cm wordt vergraven. Ook hiervoor zal eerst door de gemeente middels een quick-scan worden beoordeeld of onderzoek zinvol is.

Vanwege conserverende aard van het plan en het ontbreken van geplande bodemingrepen hoeft er dan

ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om tot vaststelling van dit plan te kunnen komen.

5.3.4 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.

5.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied

Tot in ver in de 20e eeuw lag het plangebied buiten de bebouwde kom van Hengelo en maakte het deel uit van de marke Woolde. In afbeelding 10 is de situatie omstreeks het eind van de 19e eeuw aangegeven. Vanwege de aanwezigheid van de historische boerderij Berchus is te zien is dat het plangebied reeds in cultuur is gebracht en voornamelijk uit houtwallen en bouwland bestond.

In 2008 is door RAAP een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd voor het Ontwikkelingsgebied Gezondheidspark Hengelo. In het westelijk en zuidelijk deel van het ontwikkelingsgebied zijn nog overblijfselen van het historische cultuurlandschap (veld- en broekontginningen) herkenbaar. Ook is een aantal historische waterlopen, wegen en historische boerderijlocaties nog herkenbaar in het huidige landschap. De delen waar deze nog herkenbaar aanwezig waren liggen buiten het huidige plangebied. Tussen circa 1930 en 1950 zijn de oorspronkelijke waterlopen en houtwallen verwijderd en is de oorspronkelijke inrichting van het terrein verdwenen. Alleen de erfinrichting van de historische boerderijlocatie is nog vergelijkbaar met de situatie aan het eind van de 19e eeuw.



Afbeelding 10: Situatie van het plangebied rond 1890 (plangebied globaal blauw omlijnd)

5.3.5.1 Historische geografische kenmerken

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

5.3.5.2 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), circa 130 gemeentelijke monumenten (GM, waarvan 3 met de status voorgedragen), 35 beschermde gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork. Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink ca. 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Erfgoedcommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld. 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.

5.3.5.3 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

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

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het grootste deel van het plangebied wijzigt de bestemming van Wonen naar Groen. Van één kavel blijft de bestemming wonen gehandhaafd. Dit betreft een bestaande woning. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarvoor op grond van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering een richtafstand geldt tot gevoelige bestemmingen. Bij een bestemming Groen behoeft geen rekening te worden gehouden met richtafstanden van omliggende bedrijven.

De bestaande woning ligt op voldoende afstand van bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarom niet relevant voor dit plan.

5.4.2 Geluid

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

5.4.3 Luchtkwaliteit

Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarom niet relevant.

5.4.4 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of buisleidingen aanwezig met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige ontwikkelingen mogelijk die getoetst moeten worden aan externe veiligheid.

Langs het plangebied ligt de spoorlijn Hengelo - Zutphen. Over deze spoorlijn worden geringe hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De contour voor het plaatsgebonden risico ligt op de spoorlijn en is daarom niet van belang voor de bestaande woning. Het aantal mogelijke personen in het plangebied neemt af. Hierdoor neemt het groepsrisico ook af.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.5 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan dan ook achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Uitgangspunten

6.2 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.

6.3 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.

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.1.1 Begrippen

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

6.3.1.2 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.

6.3.2 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.

6.3.2.1 Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en fiets- en/of voetpaden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen.

6.3.2.2 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.

6.3.2.3 Water

De bestaande waterloop heeft de bestemming Water gekregen. Gebouwen mogen op de gronden met deze bestemming niet worden opgericht. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

6.3.2.4 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. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere het maximaal aantal te bouwen woningen, het bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogte en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

6.3.2.5 Waarde - Archeologie bufferzone

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

6.3.2.6 Waarde - Archeologie middel

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

6.3.2.7 Waterstaat - Keur

De gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Keur zijn mede bestemd voor het onderhoud van naastgelegen watergang. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in deze dubbelbestemming ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming, dient eerst advies in te worden ingewonnen van de beheerder van de watergang, in dit geval het Waterschap Vechtstromen.

6.3.3 Algemene regels

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

6.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

6.3.3.2 Algemene gebruiksregels

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

6.3.3.3 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.

6.3.3.4 Algemene wijzigingsregels

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

6.3.3.5 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij een uitwerking of wijziging van het plan, dan wel het stellen van nadere eisen.

6.3.3.6 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.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3.4.1 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.

6.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

6.4 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.

6.5 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.5.1 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, is vooroverleg worden gevoerd met de provincie en andere overleginstanties.

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan heeft van 12 september tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. In de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan', die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd, is de zienswijze samengevat en beantwoord.

6.5.3 Verder verloop van de procedure

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

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

2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen

Bijlage 1 Woningbouwprogramma 2015-2025

Woningbouwplanning en programmering 2015-2025 Hengelo

Toelichting
In het programmeringsdocument zijn we uitgegaan van de verwachte vraag voor de periode 2015-2025. Conform Primos 2013 is er een behoefte van 1565 woningen. Hieraan is de vervangingsvraag wat betreft sloop toegevoegd; 693 woningen. Daarnaast is er een extra vraag door de toestroom van statushouders; 150 woningen toegevoegd. Dit brengt ons op een totale vraag van 2408 te bouwen woningen voor de periode 2015 tot en met 2025. In regionaal verband is afgesproken om per 1 januari 2017 uit te gaan van Primos 2016. Op dat moment wordt ook het woningbouwprogramma geactualiseerd. De tabel hieronder is opgebouwd met het aanbod in vastgestelde bestemmingsplannen met daarnaast ook de verwachte te gebruiken capaciteit na het voeren van gesprekken met eigenaren van de gronden. Daaronder volgt de categorie planologische zachte plannen die toegevoegd worden de komende tijd. Dat brengt ons op een totaal van 99%; er is in theorie nog 1% ruimte over voor nieuwe plannen.

Woningbouwprogramma 2015-2025	
Verwachte vraag	
Toevoeging conform primos 2013	1.565
Vervangingsvraag (sloop)	693
Verwachte vraag conform gemeente Hengelo	2.258
Extra vraag (Primos 2016, statushouders)	150
Verwachte vraag conform "ladder afspraken" in nws	2.408

Aanbod in harde plannen					
In bestemmingplannen	Nu	aantal nieuw (na marktconsultatie)	gepland woonmilieu	prijsklasse	bijzonderheden
Bornsestraat / Huys en Hoogh Hengelo	100	50	stedelijk appartementen	vrije sector koop/ huur	
Broek Oost - vrije kavels	11	11	groen stedelijk, vrije kavels	vrije sector	
Broek Oost - tweede fase	100	100	groen stedelijk gemengd	vrije sector koop	
Broek Noord - Slingerveld	20	20	groen stedelijk ggb	vrije sector koop	cpo kavels
Broek Noord - noordrand	90	90	groen stedelijk ggb	vrije sector koop	
Broek Noord - Oost	30	30	groen stedelijk ggb	vrije sector koop	
Broek Noord - Silverveld	20	20	groen stedelijk rijwoningen	vrije sector koop	
Broek Zuid - kop van de strip	30	10	groen stedelijk ggb	sociale huur	
Dalmeden	403	403	landelijk, vrije kavels	vrije sector koop	particuliere kavels
Gezondheidspark - woonvlek vijver	70	48	groen stedelijk gemengd	vrije sector koop	
Gezondheidspark - Alta Jaboslaan/Geerdinksweg	40	0	groen stedelijk ggb	vrije sector koop	voorzienbaarheid creeren
Gezondheidspark - Deldenerstraat	50	24	groen stedelijk appartementen	vrije sector huur	
Hart van Zuid - Langelerve	72	60	stedelijk gemengd	vrije sector huur/koop	
Hart van Zuid - Lansinkveld	45	45	stedelijk gemengd	vrije sector huur/ koop	
Hart van Zuid - Emga Zuid	40	20	stedelijk gemengd	vrije sector huur/ koop	
Hart van Zuid - Emga Zuid - zuid	80	40	stedelijk gemengd	vrije sector huur/ koop	
Landmanserve - fase 1	64	64	groen stedelijk ggb	vrije sector huur/ koop	
Landmanserve - fase 2 en 3	65	65	groen stedelijk ggb	vrije sector huur/ koop	
Lange Wemen	70	30	centrum stedelijk appartementen	vrije sector huur en sociale huur	
Medaillon	55	55	groen stedelijk ggb	vrije sector koop en sociale huur	
Oldenzaalsestraat - Groothuis	31	28	stedelijk gemengd	vrije sector koop	
Sloetsweg/Belincnhof	30	30	stedelijk ggb	vrije sector koop en sociale huur	
Telgenflat	45	45	centrum stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
Hemmelhorst	5	5	landelijk, vrije kavels	vrije sector koop	
Wielewaalstraat	24	24	stedelijk gemengd	vrije sector huur/ koop	
Geerdinksweg / Deldenerstraat	17	17	stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
Deldenerstraat - Floresstraat	9	5	stedelijk grondgebonden	vrije sector koop	
Steenbakkersweg	40	40	stedelijk appartementen	sociale huur/ vrije sector huur	
Berflo Es Zuid fase 3	14	8	herstructurering, stedelijk ggb	vrije sector koop	
Elisabethstraat	90	58	groen stedelijk gemengd	vrije sector koop en sociale huur	
Klein Driene - Händelstraat	10	10	stedelijk gemengd	sociale huur	
Veldwijk Noord	178	158	herstructurering, stedelijk gemengd	vrije sector koop/ huur en sociale huur	
Veldwijk Zuid fase 3	64	22	stedelijk grondgebonden	vrije sector koop	
Hengelose Es Noord	235	220	herstructurering, stedelijk gemengd	vrije sector koop/ huur en sociale huur	
Kerkstraat 92	0	13	stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
Tuindorpstraat 112-118	0	16	stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
In harde bestemmingsplannen	2.247	1.884	78%		

Planologisch zachte plannen die worden toegevoegd					
In bestemmingplannen	Nu	aantal nieuw (na marktconsultatie)	gepland woonmilieu	prijsklasse	bijzonderheden
Beukweg/ vm Beukschool*	0	10	stedelijk appartementen	vrije sector koop	* Omgevingsvergunning in 2016 verleend
Waarbekenschool*	0	20	stedelijk appartementen	sociale huur	* Omgevingsvergunning in 2016 verleend. Particuliere investeerder
Dennenbosweg - vm Scheurink	0	10	stedelijk grondgebonden	vrije sector koop	
Dennenbosweg 159	0	23	stedelijk ggb	sociale huur	particuliere investeerder
Isaac Da Costastraat/ vm Oranje Mavo	0	16	groen stedelijk, ggb	vrije sector koop	
Badhuis/Arienschool	0	40	centrum stedelijk appartementen	vrije sector koop/ huur en sociale huur	particuliere investeerder
Wolter ten Catestraat/ vm Raad van de Arbeid	0	36	stedelijk appartementen	sociale huur	particuliere investeerder
Lambertuspassage	0	40	centrum stedelijk appartementen	vrije sector koop/huur	
Seahorse	0	110	groen stedelijk, ggb	vrije sector koop/ huur	
Marskant	0	110	centrum stedelijk gemengd	vrije sector koop/ huur/ sociale huur	
Drienerstate/ vm Tebodin	0	30	groen stedelijk appartementen	vrije sector koop	
	0	445	18%		

Overig					
Kruimelgevallen	0	15	groen stedelijk gemengd	vrije sector koop	Minder dan 5 woningen per initiatief
Contingent Beckum	0	10	groen stedelijk gemengd	goedkope koop/ sociale huur	Locatie is nog niet concreet. Contingent bedoeld voor doelgroep starters
Contingent Binnenstad	0	40	centrum stedelijk	mix	o.a. Verborgen plancapaciteit wonen boven winkels
	0	65	3%		

Totalen:		
harde plannen	1.884	78%
zachte plannen	445	18%
overig	65	3%
Totaal woningbouwprogramma	2.394	99%

Bijlage 2 Kaart Woningbouwprogramma 2015-2016

Bijlage 3 Woningbouwprogramma 2018-2027

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 4 Nota zienswijzen

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan' van 12 september tot en met 23 oktober 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door:

1. De heer G. Heutink, Hemwood Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens mr. J. van der Hel (curator in het faillissement van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V.), de besloten Vennootschap HK2 B.V. gevestigd en kantoorhoudende te Ambt Delden (Hof van Twente), de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht en de naamloze vennootschap Rabohypothekbank N.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht.

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. **De heer G. Heutink, Hemwood, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens mr. J. van der Hel (curator in het faillissement van NPB Beheer B.V. en Megahome.nl Grond B.V.), de besloten Vennootschap HK2 B.V. gevestigd en kantoorhoudende te Ambt Delden (Hof van Twente), de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht en de naamloze vennootschap Rabohypothekbank N.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Utrecht.**

- a. In het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan is de woonbestemming aan de Aletta Jacobslaan wegbestemd. In paragraaf 3.1.3. wordt gemotiveerd waarom de woonbestemming wordt wegbestemd:
 1. Provinciale Staten wil zich houden aan hetgeen is neergelegd in de Regionale Woonprogrammering (RWP), waarin voor de gemeente Hengelo nauwelijks ruimte is opgenomen voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven.
 2. De ruimtelijke opgave voor woningbouw in Hengelo is groot en nieuwbouw moet worden gerealiseerd daar waar een optimale bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad.
 3. Locaties die niet tot ontwikkeling komen of waar ruimtelijk gezien niet langer de behoefte bestaat aan invulling met woningbouw, moeten worden gedeprogrammeerd om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.
 4. De locatie Aletta Jacobslaan kan niet worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, omdat niet kan worden verwacht dat de locatie binnen afzienbare tijd wordt ontwikkeld.
 5. De ontwikkeling past onvoldoende in de actuele ruimtelijke inzichten.

Indiener geeft aan dat de toevoeging van nieuwe woningbouw niet aan de orde is. Het gaat om de handhaving van bestaande, in het bestemmingsplan Gezondheidspark toegestane, planvoorraad. Indiener is van mening dat de eerder genoemde punten onder 1, 2 en 5 hiermee zijn weerlegd.

Indiener geeft aan dat is beoogd de locatie Aletta Jacobslaan overeenkomstig de vigerende bestemming te ontwikkelen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Hengelo. Het faillissement van de voormalige eigenaren hebben de ontwikkeling gefrustreerd. Deze wordt nu echter voortvarend opgepakt. Indiener is van mening dat hiermee de punten 2, 3 en 4 zijn weerlegd.

Indiener vindt dat het voortschrijdend ruimtelijk inzicht dat heeft geleid tot de groenbestemming van de locatie niet is toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat daarmee punt 5 is weerlegd.

- b. Indiener is van mening dat de locatie Aletta Jacobslaan geschikt is voor woningbouw en dat de locatie vanuit ruimtelijke optiek de optimale schakel vormt tussen de kern en het achterliggende woon-, werk- en groengebied. De bestemming voor wonen (zoals die is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan) vormt ter plaatse een logische verbinding

tussen het centrum en de rest van de bebouwde kom. Er is geen aanleiding die bestemming te wijzigen door nieuwe initiatieven, vanuit een ruimtelijke of planologische motivering of vanuit de veronderstelling dat de ontwikkeling niet zou plaatsvinden.

- c. Op 11 september 2018 is een aanvraag ingediend die ziet op de realisatie van 43 woningen ter plaatse van de locatie Aletta Jacobslaan. De aanvraag is in behandeling genomen. Door het college van burgemeester en wethouders is om aanvullende stukken verzocht. Aangegeven wordt dat de rechten aangaande het gebruik van de locatie voor bewoning door de indiening van de aanvraag, die past binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan Gezondheidspark, is geconserveerd.
- d. Indiener pleit er voor dat de woonbestemming in het plan wordt verwerkt voor de vaststelling van het bestemmingsplan op grond van een ruimtelijke verantwoording, maar ook vanwege de betrokken belangen van partijen en het algemene belang van goede woonvoorzieningen in Hengelo. Belangen van indiener worden, vanwege de aanzienlijke waardedaling van de grond, zeer geschaad. De vaststelling van het bestemmingsplan, wanneer deze rechtens te verantwoorden en te handhaven is, zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leiden tot aanzienlijke planschadeaanspraken ten laste van de gemeente.
- e. Indiener constateert dat de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de gemeenteraad rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden getoetst. Op 11 september 2018 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Deze is in behandeling genomen. Daarmee is sprake van een voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt initiatief, waarmee de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening dient te houden.

1. Reactie

- a. *Het is juist dat de ontwikkeling van de locatie Aletta Jacobslaan ten behoeve van woningbouw past binnen de ruimtelijke inzichten, zoals die destijds, bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2009, golden. Die inzichten zijn in de afgelopen 9 jaar sterk gewijzigd. De gemeenteraad heeft de Woonvisie Hengelo 2016-2026 met bijbehorende stukken op 22 november 2016 als structuurvisie in de zin van de Wro vastgesteld. Het college heeft daarna op 29 november 2016 het woningbouwprogramma vastgesteld. Uit de stukken, die horen bij deze structuurvisie, blijkt dat de gemeente voornemens is om locaties die niet tot ontwikkeling komen weg te bestemmen. In het woningbouwprogramma is de locatie Aletta Jacobslaan expliciet benoemd. Reden voor het college om in lijn met het ruimtelijk beleid, zoals dat door de gemeenteraad in 2016 is vastgesteld, het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Op 30 januari 2018 heeft het college het woningbouwprogramma opnieuw vastgesteld en in lijn met het gemeentelijk beleid maakt de voorliggende locatie niet langer deel uit van het woningbouwprogramma. Sinds de vaststelling van het woningbouwprogramma in november 2016 is er inmiddels ruim 1,5 jaar verstreken voordat indiener zich in juni 2018 voor het eerst gemeld heeft voor een kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek zijn de gemeentelijke ambities besproken ten aanzien van de nieuwbouwopgave en de consequenties daarvan voor locaties waar reeds een bestemming op rust die woningbouw mogelijk maakt, maar waarvan geen gebruik wordt gemaakt. Daarbij is aangekondigd dat de gemeente voornemens is de bestemming voor de locatie Aletta Jacobslaan, wegens het uitblijven van een concreet initiatief, te wijzigen. Immers, de mogelijkheid voor woningbouw bestaat al sinds 2009. Van een voortvarende aanpak om te komen tot woningbouw op deze locatie is daarom ook geen sprake. Dit beeld wordt versterkt doordat de aanvraag om omgevingsvergunning pas op 11 september 2018, een dag voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidspark Aletta Jacobslaan, is ingediend. Voorzover dat van belang is, heeft de indiener van de aanvraag aangegeven niet overeenkomstig de aanvraag te willen gaan bouwen, maar een ander bouwplan te wensen. Hieruit moet worden opgemaakt dat het indienen van de aanvraag slechts een procesbelang dient. Indien sprake was geweest van*

een voortvarende aanpak, zoals appellant aanvoert, dan had het in de rede gelegen dat appellant ook tijdig een aanvraag had ingediend dat recht doet aan de door appellant beoogde situatie.

Appellant voert aan dat de toelichting onvoldoende motiveert waarom het college een groenbestemming toekent aan de locatie. Naar het oordeel van het college kan de locatie prima conform het huidige gebruik worden bestemd. Dit gebruik is namelijk in de afgelopen 9 jaar uitvoerbaar gebleken. Het huidige gebruik kan binnen de beoogde bestemming 'Groen' worden voortgezet. Een andere bestemming ligt niet voor de hand, noch is daartoe een verzoek ingediend.

b. Zie beantwoording onder a.

c. Het is juist dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, welke dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Gezondheidspark dat een ontwikkeling met woningbouw toestaat. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen. Het aangevraagde bouwplan is zorgvuldig afgewogen. Geconcludeerd is dat het aangevraagde bouwplan niet past binnen de in de Welstandsnota opgenomen criteria. Wanneer een bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand betreft dat een weigeringsgrond conform het limitatief-imperatieve stelsel van weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag omgevingsvergunning d.d. 11 september 2018 is derhalve door het college van burgemeester en wethouders geweigerd d.d. 11 december 2018. Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders staat rechtsbescherming op grond van de Algemene wet bestuursrecht open (hoofdstuk 6).

d. In haar huidige verschijningsvorm is er geen sprake van een negatieve ruimtelijke kwaliteit op de locatie Aletta Jacobslaan. De locatie heeft een groene uitstraling (grasland), welke past bij de omgeving. Het vormt een groen uitloopgebied vanuit de stad richting het buitengebied. Bebouwing van het gebied levert geen bijdrage op aan de ruimtelijke kwaliteit en lost geen ruimtelijk knelpunt op. Het huidige gebruik vormt dan ook geen knelpunt voor het huidige, dan wel toekomstige gebruik van het gebied en de aanwezige omliggende functies.

Als de planologische afweging voor woningbouw op dit moment voor had gelegen, dan was ter plaatse van het plangebied niet de keuze gemaakt voor woningbouw. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/ binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt.

Vanuit de provincie wordt onverminderd sterk vastgehouden aan de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het Regionale Woonprogrammering. Dat betekent dat er in Hengelo niet of nauwelijks ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. De ruimtelijke opgave in Hengelo is groot. Nieuwbouw moet daar landen, waar zij de meeste bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Deprogrammeren van locaties die niet tot ontwikkeling komen, of waar ruimtelijk gezien niet langer de behoefte bestaat aan invulling met woningbouw, is nodig om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Op grond van het afwegingskader, dat deel uit maakt van de Woonvisie Hengelo, zou deze locatie, als er sprake zou zijn van een nieuw initiatief, niet kunnen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De locaties, die zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma dragen bij aan het algemeen belang van goede woonvoorzieningen.

Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid, om binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, om krachtens artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een tegemoetkoming wegens planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

e. Indiener heeft niet gemotiveerd waarom de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Anders dan dat de gemeenteraad rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden getoetst.

Het initiatief van indiener d.d. 11 september 2018 is door de gemeente Hengelo in behandeling genomen en zorgvuldig afgewogen. Geconcludeerd is dat het initiatief van indiener moet worden geweigerd, omdat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de beantwoording onder a tot en met d is deze conclusie nader gemotiveerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan zal de gemeenteraad de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarop in acht nemen. De gemeenteraad kan op basis van de zienswijzen en de beantwoording (en de daarbij behorende bijlagen) een zorgvuldige afweging maken over het initiatief van indiener en de vaststelling van het bestemmingsplan.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorgesteld wordt:

- De zienswijze deels gegrond te verklaren, voor zover deze ziet op de aanscherping van de motivering van de bestemmingswijziging. Voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren.
- Tekstuele aanpassingen aan te brengen die voornamelijk zien op het aanscherpen van de motivatie van de bestemmingsplanwijziging in:
 - paragraaf 3.1 Wonen;
 - hoofdstuk 4 Relevant beleid: de paragrafen Regionaal beleid en Regionale Woonafspraken zijn toegevoegd, waardoor de overige paragrafen in hoofdstuk 4 zijn vernummerd;
 - paragraaf 4.3.2 Woonvisie Hengelo 2016 – 2026 (vernummerd naar 4.4.2);
 - paragraaf 4.3.2.1 Woningbouwprogramma (vernummerd naar 4.4.2.1).

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0120-0201 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 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijbehorend bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

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

1.27 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.28 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 dakkapel

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

1.30 dakopbouw

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

1.31 detailhandel

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

1.32 diepploegen

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.33 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;

1.34 erker

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

1.35 gebouw

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

1.36 het op hobbymatige basis houden van dieren

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

1.37 het slopen van een bouwwerk

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

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

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

1.39 het verharden van gronden

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 internethandel en/of telefonische colportage

detailhandel waarbij de verkoop via internet en/of telefonische colportage plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop;

1.43 kamerverhuur/kamerbewoning

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

1.44 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;

1.45 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°;

1.46 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;

1.47 omgevingsvergunning

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

1.48 overig bouwwerk

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

1.49 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;

1.50 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.51 prostitutie

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

1.52 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 voorgevelrooilijn

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

1.57 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.58 vuurwerkbedrijven

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

1.59 wooneenheid/woning

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

1.60 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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.10 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;

2.11 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;

2.12 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;

2.13 peil

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

Hoofdstuk 2 Inleidende regels

Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- c. bermen en beplanting;

met tevens ondergeschikt:

- d. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatvoorzieningen;
- f. fiets- en/of voetpaden;
- g. recreatief medegebruik;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. watergangen en waterpartijen;
- j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- k. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. 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 bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

3.2.4 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 5 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 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.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met tevens ondergeschikt:

- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. parkeervoorzieningen
- e. groenvoorzieningen;
- f. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

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

4.2.3 Nutsvoorzieningen

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regling van het verkeer mogen maximaal 10 meter 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 4.2.3 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.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds; met tevens ondergeschikt
 - b. groenvoorzieningen en bermen;
 - c. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
 - d. recreatieve voorzieningen;
 - e. fiets- en wandelpaden;
 - f. kunstwerken;
 - g. kademuren;
 - h. bruggen en taluds;
- met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

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

5.3.1 Verbodsbepaling

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

- a. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- b. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- c. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- d. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen en paden breder dan 3 meter;
- e. het aanbrengen an andere oppervlakte verhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap;

5.3.2 Uitzondering

Het onder 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

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

5.3.3 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep; met tevens ondergeschikt:
 - b. tuinen, erven en terreinen;
 - c. verhardingen;
 - d. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
 - e. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - f. watergangen en waterpartijen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- i. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - j. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- e. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt;
- g. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

6.2.3 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, danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 100 m² bedragen voor percelen groter dan 1000 m², dan wel de bestaande oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen indien deze meer bedraagt, 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 6.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke

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

6.2.4 *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;

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

6.3.2 *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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie bufferzone

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 7.2.2.

7.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 250 m² bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 7.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

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

7.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 7.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

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

7.4.1 Verbodsbepaling

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

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

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

7.4.2 *Uitzondering*

Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 7.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.5.1 *Wijziging dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie bufferzone geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

7.5.2 *Procedure wijziging*

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 7.5.1 is de procedure van toepassing 14.1 zoals vermeld in artikel van het plan.

Artikel 8 Waarde - Archeologie middel

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 8.2.2.

8.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 8.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 5000 m² bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 8.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

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

8.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 8.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

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

8.4.1 Verbodsbepaling

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

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

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

8.4.2 Uitzondering

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 8.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middel geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

8.5.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 8.5.1 is de procedure van toepassing 14.1 zoals vermeld in artikel van het plan.

Artikel 9 Waterstaat - Keur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Keur aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang.

9.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 9.2.2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits;

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop, en;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

9.4 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.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 9.4 voor het toestaan van de opslag van goederen mits dit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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.

11.2 Geoorloofd gebruik

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

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 11.1 onder c. ten behoeve van de opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel vuurwerk. Een dergelijke afwijking is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden;

- a. De afstanden zoals bedoeld in voorschrift 1.2 en 1.3 onder b van paragraaf B van bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit dienen te worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het vuurwerkbesluit;
- b. De afstanden die volgen uit het vuurwerkbesluit moeten binnen de eigen inrichting zijn gesitueerd;
- c. De inrichting waarvoor afwijking wordt gevraagd mag niet grenzen aan een woning;
- d. Boven of onder de inrichting waarvoor afwijking wordt gevraagd mag zich geen woning bevinden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegheid

Burgemeester en wethouders kunnen krachtens het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van;

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

13.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel 13.1 is het bepaalde in artikel 14.1 van toepassing.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.

Artikel 15 Overige regels

15.1 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 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4, 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, 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.

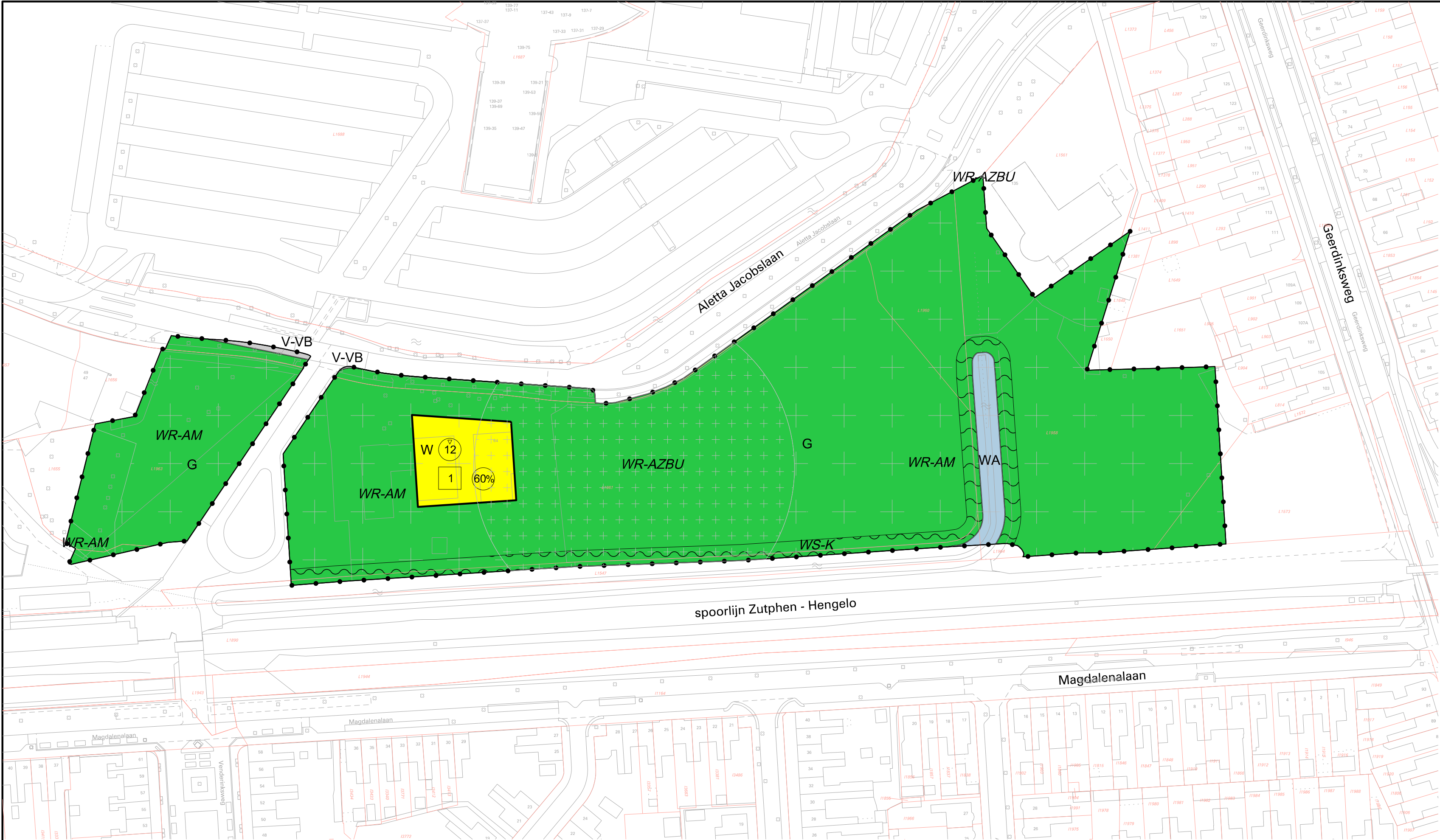
16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan.



Plangebied

Gezonheidspark, Aletta Jacobslaan

Enkelbestemmingen

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

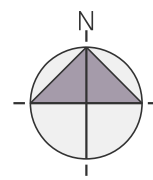
- WR-AZBU Waarde - Archeologie Bufferzone
- WR-AM Waarde - Archeologie Middel
- WS-K Waterstaat - Keur

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 1 maximum aantal wooneenheden
- 60% maximum bebouwingspercentage (%)
- 12 maximum bouwhoogte (m)



Ligging plangebied

Gemeente Hengelo
Postbus 16
7550 AA
www.hengelo.nl



Sector Fysiek

afd. Stad en Regie
Plan

Gezonheidspark, Aletta Jacobslaan

Onderwerp
Bestemmingsplan

plan IDN raad
NL.IMRO.0164.BP0120-0301 B & W

getekend
R. Hofmeijer

datum
6-12-2018

schaal 1:1000
formaat A2

blad nr :

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN:	Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan				
OPSTELLER:	G. Boers	DATUM:	16-08-2018	PARAAF:	GB

☒ VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark, Aletta Jacobslaan

☒	besluit Sectorhoofd FY (via mandaat)	d.d.	17-07-2018
☐	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

☒	Besluit B&W	d.d.	04-09-2018
☐	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

☐	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.	