

Behandelvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306		
Zaaknummer	2256864	Portefeuillehouder	Gerard Gerrits
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	- het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen; - geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.		
Historie	In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd. Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt het oprichten van één woning mogelijk op dit perceel gelegen ten westen van Deldenerstraat 306. Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.		

Raad	6 november 2018	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt onder meer voorgesteld het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306 vast te stellen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2256864	Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt het oprichten van één woning mogelijk op het perceel gelegen ten westen van Deldenerstraat 306.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2256864	Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom is de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting opgeschoven. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af.

Deze ontwikkelingen vormden de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. De eigenaar heeft reeds in het verleden de mogelijkheden van dit perceel verkend. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond. Het toevoegen van een woning op dit perceel past binnen de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt de realisatie van één woning mogelijk. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap. Er zijn geen reacties ingediend over het voorontwerp bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd.

Hogere grenswaarden

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor de op te richten woning op het perceel naast Deldenerstraat 306. De hogere

grenswaarde vastgesteld.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien de raad 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 'Deldenerstraat naast 306' daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt voorgesteld:

- het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' vast te stellen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer: NL.IMRO.0164.BP0123-0301), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Meeloopformulier.

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

Deldenerstraat naast 306

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	9
2.1 Ruimtelijke karakteristiek	9
2.1.1 Bestaande situatie	9
2.1.2 Nieuwe situatie	9
2.2 Verkeer en infrastructuur	10
2.2.1 Parkeren	10
2.2.2 Ontsluiting woningen op de openbare weg	10
2.2.3 Verkeersveiligheid	10
2.2.4 Openbaar vervoer	10
2.3 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4 Erfgoedwet (2016)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	12
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	14
3.2.3 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	18
3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026	19
3.3.3 Nota Archeologie 2010	20
3.3.4 Erfgoedverordening (2018)	21
3.3.5 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022	21
3.3.6 Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2015 (GGP)	21
3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	22
3.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)	22
3.3.9 Welstandsnota	24
3.3.10 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord	24
3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	24
3.3.12 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020	25
3.4 Conclusie	25
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	26
4.1 Watertoets	26
4.1.1 Afvalwater	26
4.1.2 Hemelwater	26
4.1.3 Grondwater	26
4.1.4 Oppervlaktewater	27
4.2 Natuur	27
4.2.1 Wet natuurbescherming	27
4.2.2 Advies voor het plangebied	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3.1 Algemeen	28
4.3.2 Archeologische verwachting	28
4.3.3 Archeologie; het plangebied	29
4.3.4 Cultuurhistorie; beleid	29
4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied	30
4.4 Milieu	31

4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.2	Bodem	31
4.4.3	Geluid	32
4.4.4	Externe veiligheid	34
4.4.5	Luchtkwaliteit	35
4.4.6	(Radar)obstakel- en verstoringsgebieden	35
4.4.7	Mer en vormvrije mer-beoordeling	36
4.5	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 5	Het bestemmingsplan	38
5.1	Uitgangspunten	38
5.2	Het digitale bestemmingsplan	38
5.3	Planopzet	38
5.3.1	Inleidende regels	38
5.3.2	Bestemmingsregels	38
5.3.3	Algemene regels	39
5.3.4	Overgangs- en slotregels	39
5.4	Handhaving van het plan	39
5.4.1	Algemeen	39
5.5	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	40
5.5.1	Vooroverleg	40
5.5.2	Zienswijzen	40
5.5.3	Verder verloop van de procedure	40
Bijlagen		41
Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-noord	43
Bijlage 2	Woningbouwprogramma	67
Bijlage 3	Watertoets	69
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	75
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	103
Regels		113
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	114
Artikel 1	Begrippen	114
Artikel 2	Wijze van meten	118
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	120
Artikel 3	Wonen	120
Hoofdstuk 3	Algemene regels	123
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	123
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	124
Artikel 6	Overige regels	125
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	126
Artikel 7	Overgangsrecht	126
Artikel 8	Slotregel	127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom is de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af. Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.

De ontwikkeling aan de Deldenerstraat Noord is verwoord in de stedenbouwkundig visie Deldenerstraat-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook de beeldkwaliteitseisen opgenomen. De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan Deldenerstraat Noord en het onderhavig bestemmingsplan. De visie is opgenomen in bijlage 1.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. De eigenaar heeft reeds in het verleden de mogelijkheden van dit perceel verkend. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond. Het toevoegen van een woning op dit perceel past binnen de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord.

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' 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 Deldenerstraat naast 306 is op de afbeelding aangegeven. Het plangebied is westelijk gelegen van het perceel Deldenerstraat 306. Deze grens van het plangebied wordt gevormd door de perceelsgrenzen van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie A, nummer 5334.

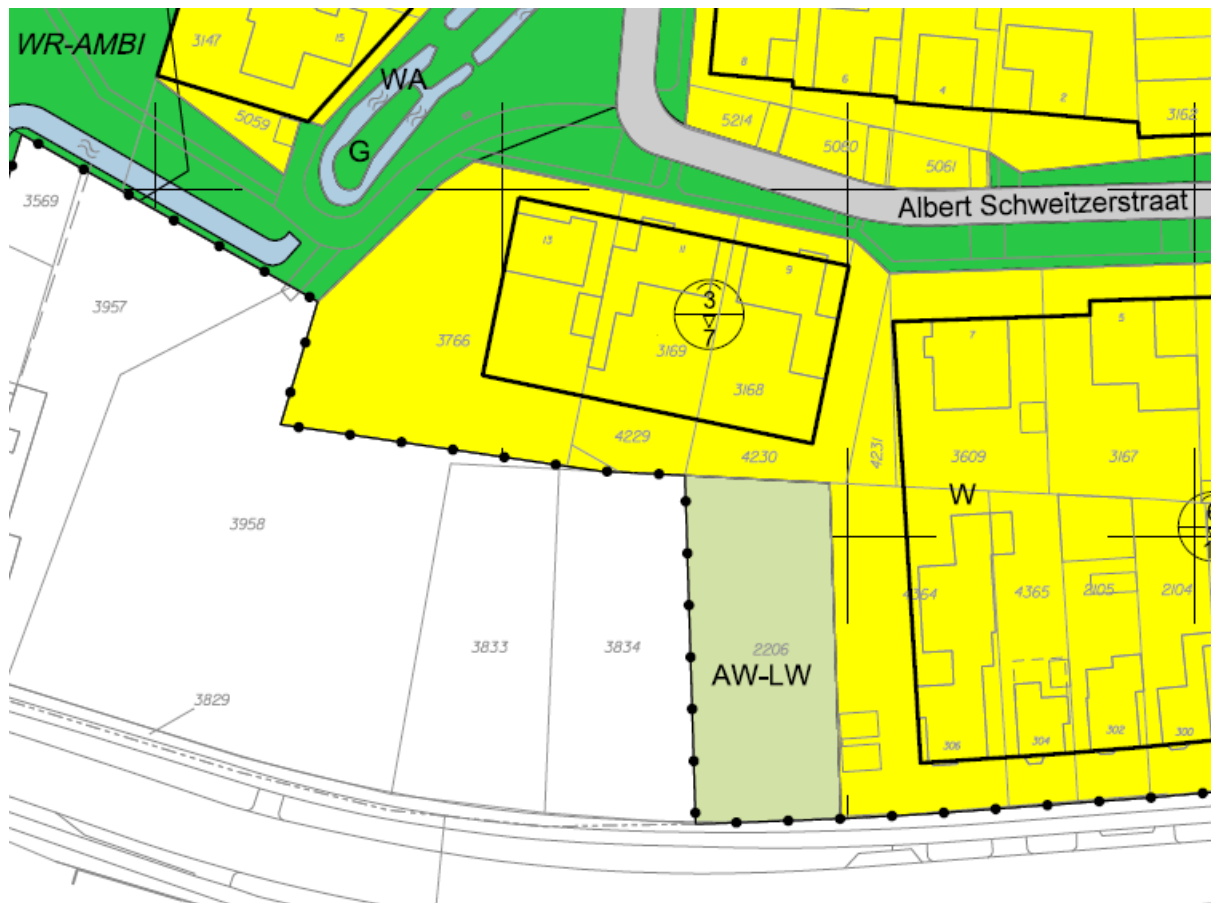


Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (Robert Hofmeijer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die binnen het plangebied zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan "Woolder Es 2012". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 4 maart 2014.

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Woolder Es 2012" bestemd als "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden". Het ontwikkelen van een woning past niet binnen de vigerende bestemming.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Woolder Es 2012

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Bestaande situatie

De Deldenerstraat kent tussen de percelen Deldenerstraat 306 en 384 een open bebouwing. In 2007 zijn twee grote vrijstaande villa's tussen beide percelen gerealiseerd die het gebied in twee grotere onbebouwde stukken deelt. De villa's zijn gebouwd in één en twee lagen met kap. Het oorspronkelijke zicht op het achterliggende landgoed Twickel is door de vrijstaande villa veranderd.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en de A35 richting het centrum van Hengelo. Ter hoogte van het plangebied wordt de Deldenerstraat gekenmerkt door vrijstaande woningen in twee lagen met een kap op grote percelen. Meer naar het centrum wordt de Deldenerstraat gekarakteriseerd door vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in twee lagen met een kap.

Ten noorden van het plangebied ligt het landgoed Twickel, dat wordt begrensd door natuurlijke in het landschap herkenbare grenzen met sloten en beplanting.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Gezondheidspark. Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. Door de uitbreiding van de bebouwde kom wordt de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom.

In het bestemmingsplan "Gezondheidspark" wordt tegenover het plangebied voorzien in gemengde doeleinden (maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorggerelateerde bedrijvigheid en/of bedrijven in milieucategorie 1) en woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

2.1.2 Nieuwe situatie

De twee zones aan de Deldenerstraat hebben door hun maat en ligging een verschillend karakter. Bij eventuele bebouwing kan dit verschil in karakter aanleiding vormen voor verschillende bebouwingstypologieën. De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en vanaf de A35 richting het centrum van Hengelo. Dit deel van de Deldenerstraat kenmerkt zich als een woonstraat met allure. Wonen eventueel met een aan de woning gebonden praktijk of kantoorruimte versterkt de continuïteit van de functie.

Het plangebied maakt deel uit van de "stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze visie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie (zie afbeelding 3) zijn aan de kavelmaat en de onderlinge afstand van de woningen evenals aan de beeldkwaliteit duidelijke randvoorwaarden gesteld om de inpassing in de bestaande kwaliteit van de Deldenerstraat te verzekeren.

Met het mogelijk maken van een woning in het plangebied wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat afgerond. De woning past binnen het ruimtelijke en beeldkwaliteitskader van het stedenbouwkundig plan.

2.2 Verkeer en infrastructuur

2.2.1 Parkeren

Conform de parkeernormen uit de 'Nota Autoparkeren Hengelo 2008 - 2012' dienen er per woning voor dit plangebied 1,9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de praktijk betekent dit dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dienen te worden.

2.2.2 Ontsluiting woningen op de openbare weg

De woning wordt door middel van een inritconstructie ontsloten op de Deldenerstraat om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De woning zal gemiddeld 5 motorvoertuigbewegingen per weekdag genereren. De Deldenerstraat biedt hiervoor voldoende restcapaciteit.

2.2.3 Verkeersveiligheid

Op de Deldenerstraat geldt een maximale toegestane snelheid van 50 km/ uur. Deze snelheid wordt niet bovengemiddeld overschreden. Volgens het geregistreerde verkeersongevallenbeeld is er geen sprake van een verkeeronveilige situatie op de Deldenerstraat. Tevens rijden op de Deldenerstraat ter plaatse van de inritconstructies bromfietzers op de rijbaan, waardoor het uitwegen verkeersveilig kan plaatsvinden.

2.2.4 Openbaar vervoer

Op de Deldenerstraat rijdt buslijn 12 in oostelijke richting. Dit is een stadslijn die geen deel uitmaakt van het hoogwaardige openbaar vervoer (HOV). Het openbaar vervoer zal geen noemenswaardige hinder ondervinden van de ontsluiting van nieuwe woningen op de Deldenerstraat.

2.3 Wonen

In het plangebied wordt een vrijstaande woning gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord naast 306' raakt geen rijksbelangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord naast 306' raakt geen rijksbelangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in één woning en wordt derhalve niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is in die zin niet ladderplichtig.

3.1.4 Erfgoedwet (2016)

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

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

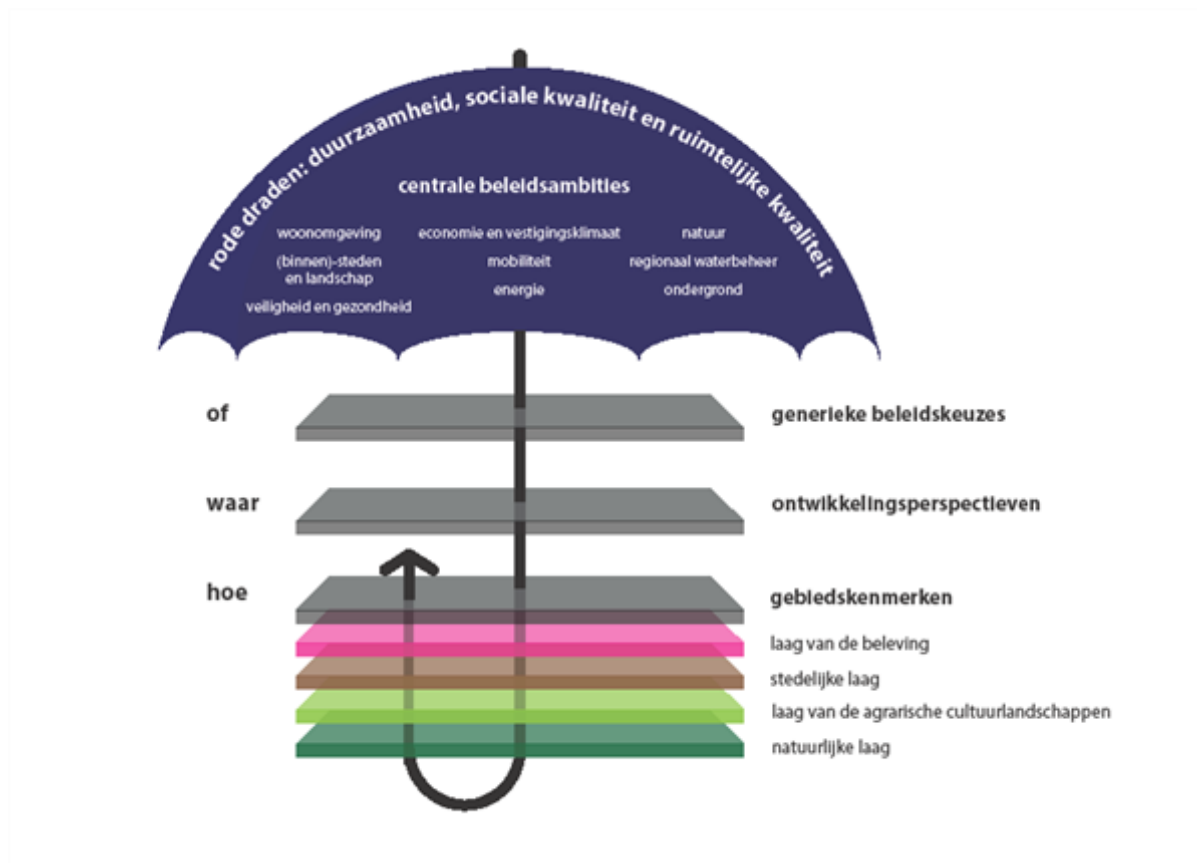
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.1.1 Sturingsfilosofie

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



Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - generieke beleidskeuzes

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

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

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

Hoe – gebiedskkenmerken

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

Norm, richting of inspiratie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie overijssel

3.2.2.1 Of - generieke beleidskeuze

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

Artikel 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hengelo.

In 2010 is de Visie Deldenerstraat-Noord vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin is een stedenbouwkundige visie verwoord voor het gebied aan de noordzijde van de Deldenerstraat tussen de bestaande bebouwing en de rotonde die toegang biedt tot het Gezondheidspark. De rotonde in de Deldenerstraat vormt een herkenbare grens van de bebouwde kom. Hierdoor zijn ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan aan de noordzijde van de Deldenerstraat. In de Visie Deldenerstraat-Noord is voor het plangebied reeds voorzien in een woningbouwontwikkeling.

In 2014 is het bestemmingsplan Deldenerstraat Noord vastgesteld, waarin woningbouw ten westen van het plangebied mogelijk te maken tot aan de rotonde in de Deldenerstraat. Ten oosten van het plangebied ligt de bestaande bebouwing. Het plangebied vormt een open ruimte in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat. Met het mogelijk maken van een woning in het plangebied wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat afgerond.

De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig bestemmingsplan. Deze visie is opgenomen in bijlage 1.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

De woningbouwontwikkeling op het perceel naast Deldenerstraat 306 reeds is vastgelegd in de Visie Deldenerstraat-Noord uit 2010. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. De visie is nog steeds van kracht.

Reeds in het verleden heeft de initiatiefnemer de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel onderzocht. Bij brief van 4 februari 2014 is initiatiefnemer mede gedeeld dat de gemeente positief staat ten opzichte van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord' had initiatiefnemer nog geen concrete plannen en was derhalve niet genegen een overeenkomst te sluiten met de gemeente aangaande het plangebied.

Vanwege de stedenbouwkundige visie voor de noordzijde van de Deldenerstraat en de schriftelijke toezegging dat de gemeente positief tegenover een bestemmingsplanherziening staat, wordt deze ontwikkeling in het kader van het woningbouwprogramma beschouwd als 'contingent kruimelgevallen'. De ontwikkeling Deldenerstraat naast 306 past daarmee binnen de behoefte, zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

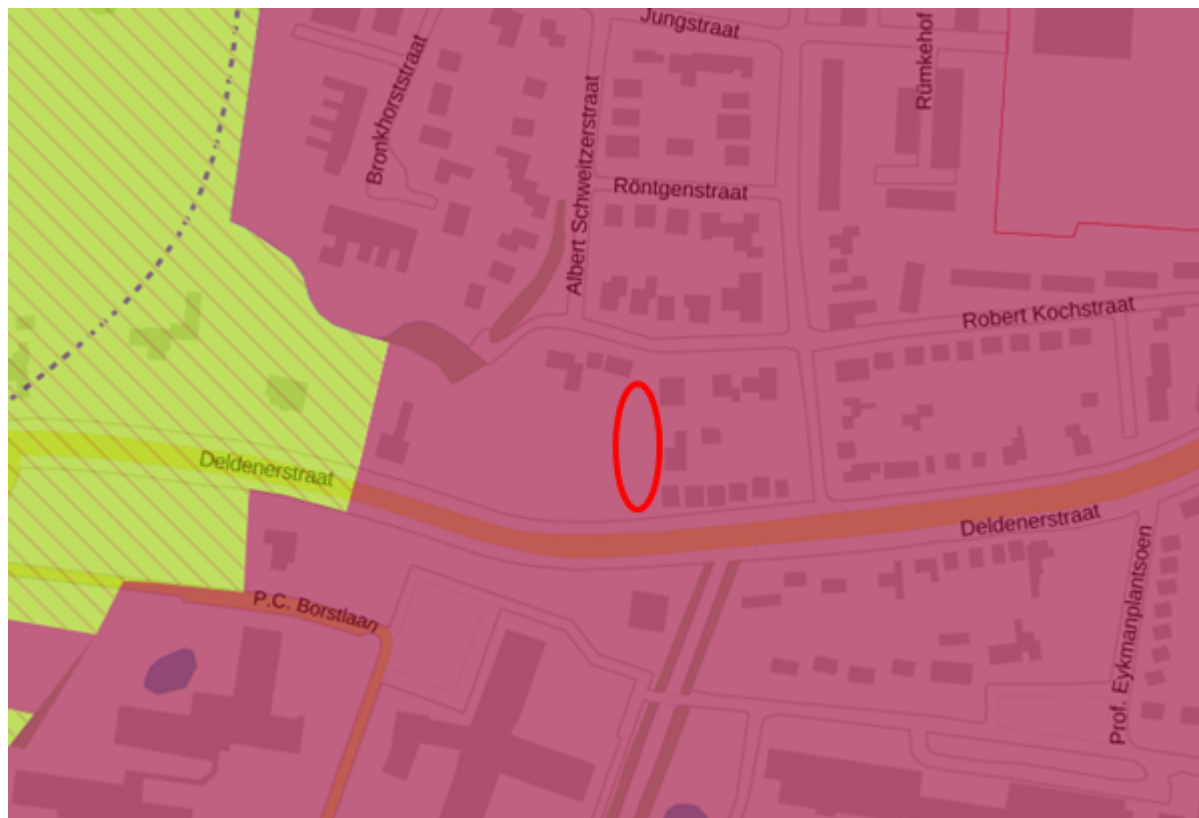
Gelet op het feit dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken over woningbouw, is er van strijd met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel geen sprake.

3.2.2.2 Waar - ontwikkelperspectieven

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

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Deldenerstraat naast 306 is in kaart en tekst weergegeven.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven (plangebied rood omkaderd)
Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Het plangebied is aangemerkt als 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Het gaat hier om bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering en transformatie. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

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

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van onder andere hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

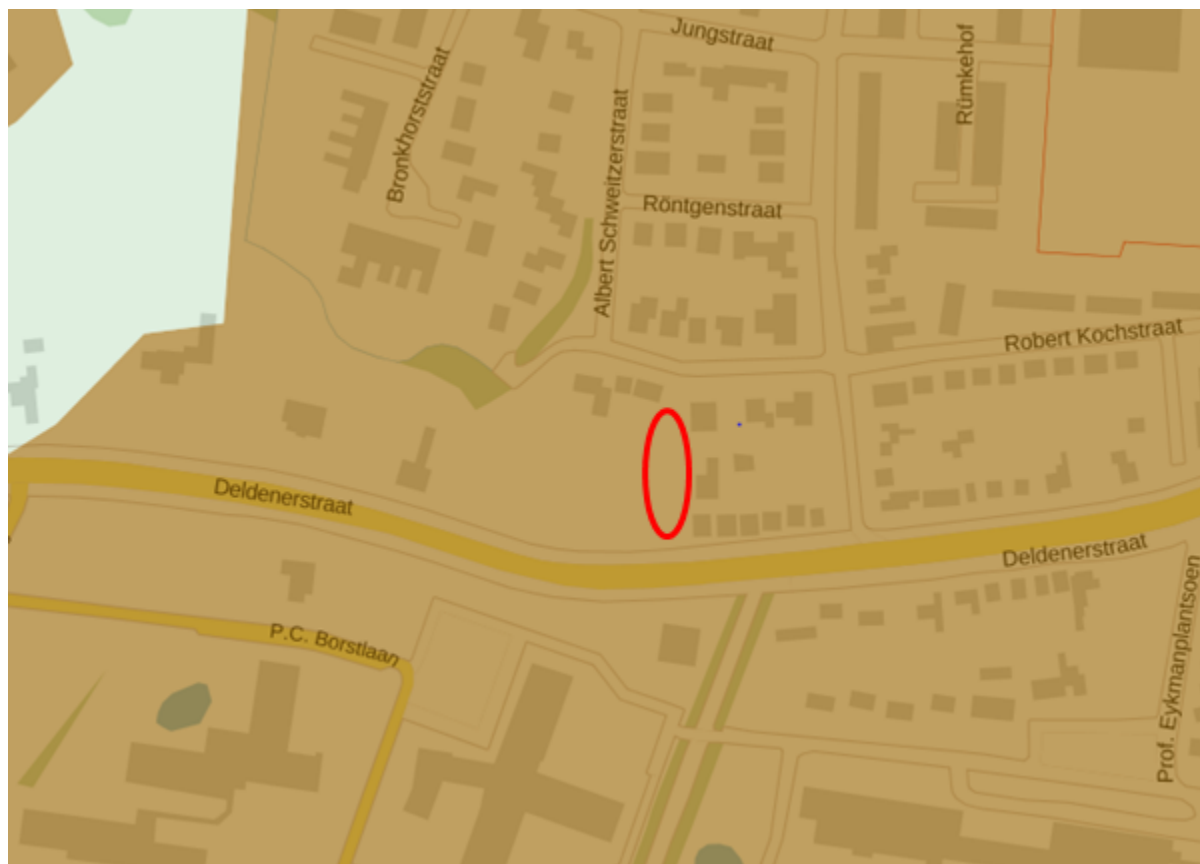
Door de ontwikkeling van het perceel Deldenerstraat naast 306 wordt de lintbebouwing aan de noordzijde van de Deldenerstraat ruimtelijk gezien afgerond.

3.2.2.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

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

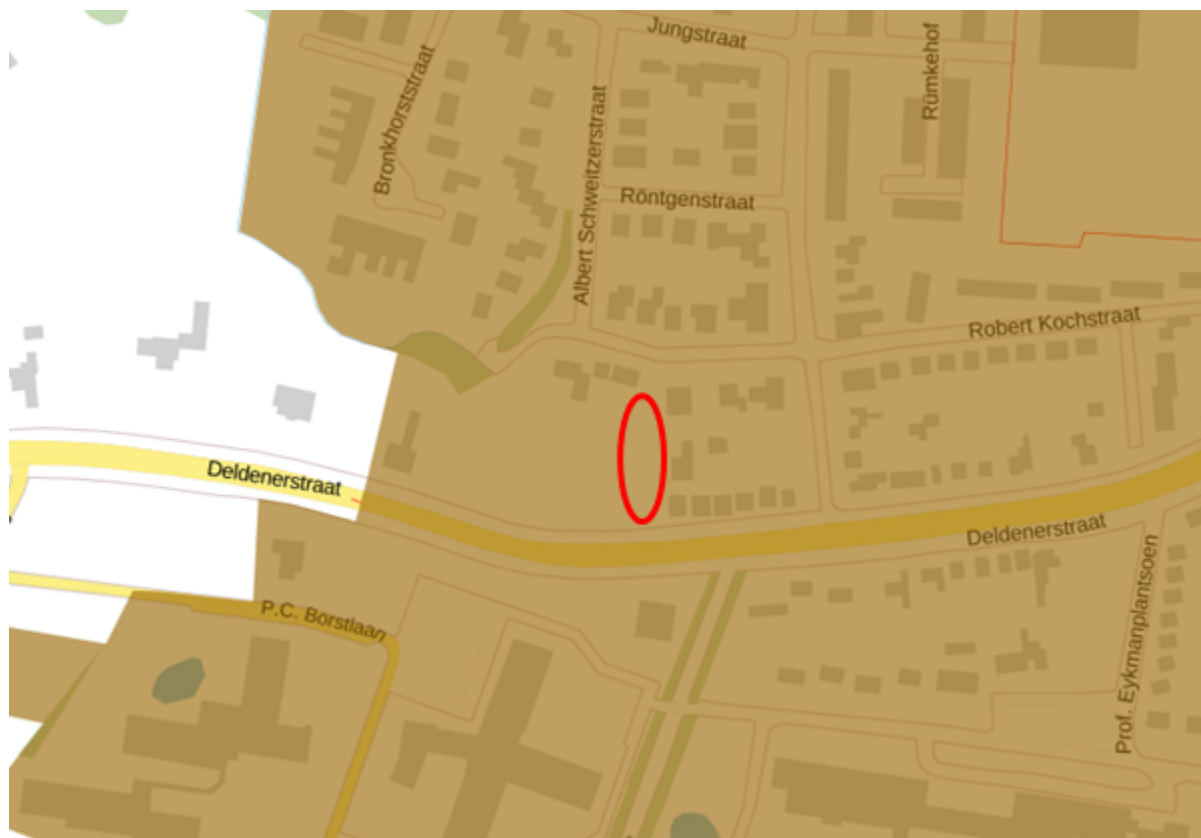


Afbeelding 6: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen en beekdalen en natte laagtes (plangebied rood omkaderd)

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

Het plangebied is gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn door de functionele en efficiënte inrichting geen natuurlijke kenmerken meer aanwezig. Het terrein en omgeving is vlak en functioneel ingericht en van grote verschillen in reliëf is geen sprake meer.

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.



Abbeelding 7: Stedelijke laag; woonwijken 1955 - nu (plangebied rood omkaderd)

Door de invulling van het plangebied met een woning wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond.

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

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

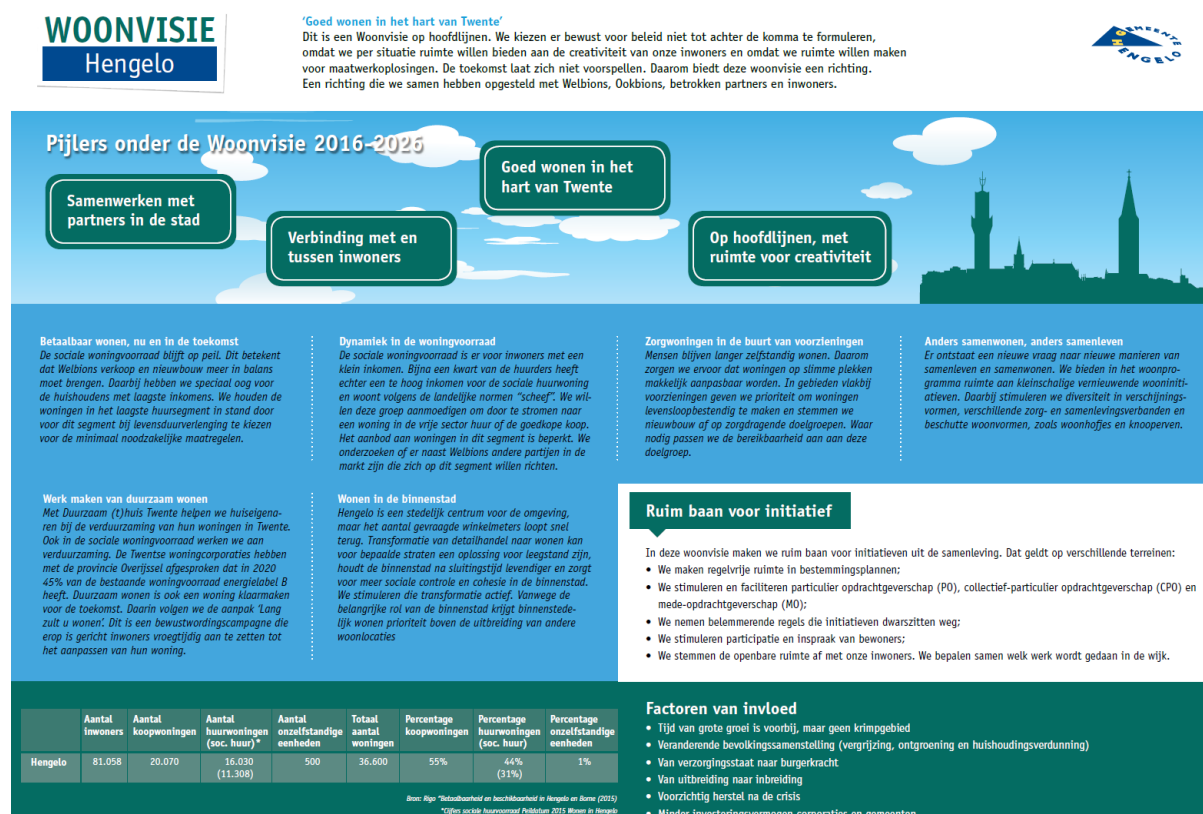
1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit;

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén ervan is stadsranden, waar de noordzijde van de Deldenerstraat deel van uitmaakt. Onderdeel van deze ontwikkeling is de

versterking van het laankarakter van de Deldenerstraat binnen de bebouwde kom van Hengelo. Op deze wijze draagt het plan bij aan de uitvoering van de vierde kernopgave uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

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



Afbeelding 8: Woonvisie Hengelo

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

De woningbouwontwikkeling op het perceel naast Deldenerstraat 306 reeds is vastgelegd in de Visie Deldenerstraat-Noord uit 2010. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. De visie is nog steeds van kracht.

Reeds in het verleden heeft de initiatiefnemer de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel onderzocht. Bij brief van 4 februari 2014 is initiatiefnemer mede gedeeld dat de gemeente positief staat ten opzichte van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord' had initiatiefnemer nog geen concrete plannen en was derhalve niet genegen een overeenkomst te sluiten met de gemeente aangaande het plangebied.

Vanwege de stedenbouwkundige visie voor de noordzijde van de Deldenerstraat en de schriftelijke toezegging dat de gemeente positief tegenover een bestemmingsplanherziening staat, wordt deze ontwikkeling in het kader van het woningbouwprogramma beschouwd als 'contingent kruimelgevallen'. De ontwikkeling Deldenerstraat naast 306 past daarmee binnen de behoefte, zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

3.3.3 Nota Archeologie 2010

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

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

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

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

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

3.3.3.1 Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

3.3.4 Erfgoedverordening (2018)

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

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

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

3.3.5 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022

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

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

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

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

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

3.3.6 Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2015 (GGP)

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

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

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

Door het afronden van het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat wordt het laankarakter versterkt.

3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe 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 winterperiodes worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
6. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.
7. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.
8. Bewoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervoorzieningen op het perceel. Als de gemeente voor het hemelwater zorgt dan moeten bewoners en bedrijven er zelf voor zorgen dat het hemelwater op de juiste wijze op de perceelsgrens wordt aangeboden. De manier waarop is afhankelijk van het type riolering in de openbare weg. Bij gescheiden riolering moet het afvalwater en het hemelwater ook gescheiden worden aangeboden (aparte buizen). Als er een bovengronds systeem is, dan moet het regenwater ook bovengronds worden aangeboden (bijvoorbeeld via een goot).
9. Bij de aanleg van nieuwe woningen en bedrijventerreinen en bij het opnieuw inrichten daarvan is de initiatiefnemer of projectontwikkelaar verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet tenminste gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen en voor berging van hemelwater. Voor berging gelden de volgende eisen: bij in- en uitbreidingen moet de berging een netto inhoud hebben voor tenminste 40 mm neerslag. Bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied kan worden volstaan met een inhoud van tenminste 20 mm neerslag.
10. Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het waterschap Vechtstromen worden gezocht naar maatwerk.

3.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

3.3.8.1 *Beleid*

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

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

3.3.8.2 Parkeernormering (motorvoertuigen)

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

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

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

3.3.8.3 Evaluatie

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

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

In paragraaf 2.2 is ingegaan op hoe in het plangebied wordt omgegaan met verkeer en parkeren.

3.3.9 Welstandsnota

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

In de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord (zie bijlage 1) zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen opgenomen voor het plangebied.

3.3.10 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord

De ontwikkeling aan de Deldenerstraat Noord is verwoord in de stedenbouwkundig visie Deldenerstraat - Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook de beeldkwaliteitseisen opgenomen. De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig bestemmingsplan. Deze visie is opgenomen in bijlage 1.

3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

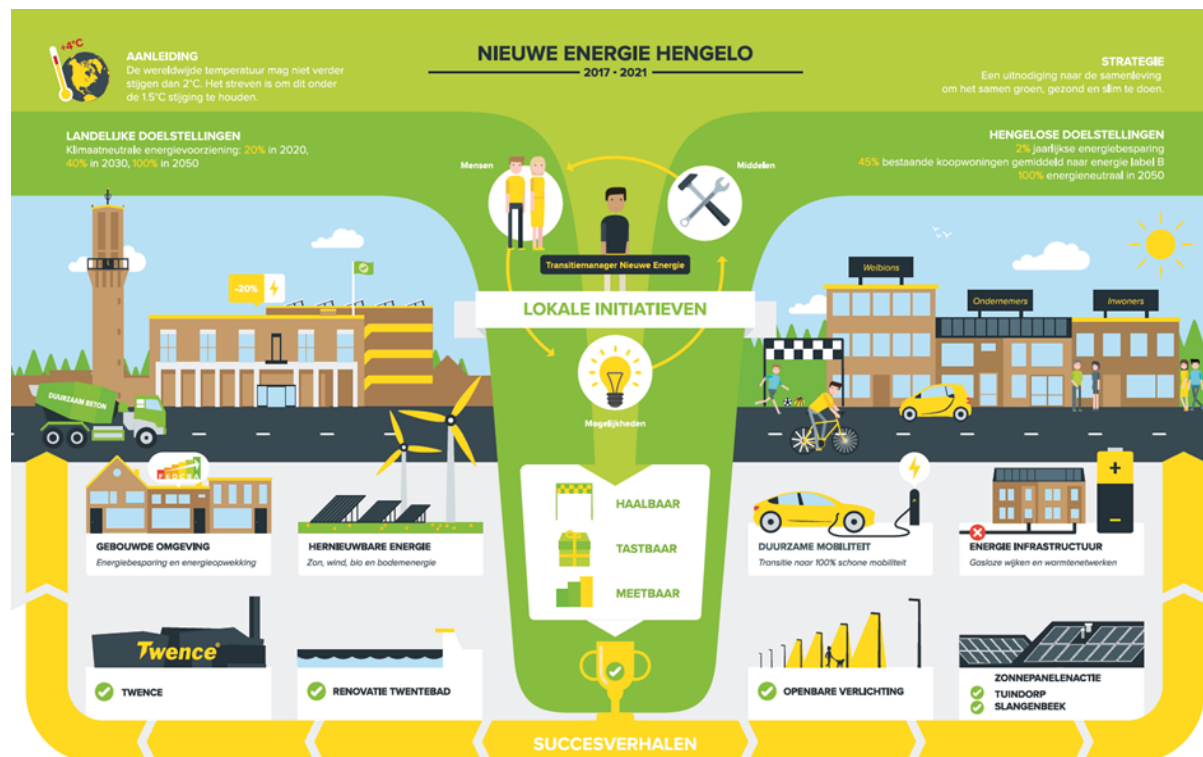
De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden; 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken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

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

3.3.12 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020

3.3.12.1 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 9: Nieuwe Energie Hengelo

3.3.12.2 Hengelose doelstellingen

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

3.3.12.3 Klimaatadaptatie

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

3.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied opgestelde beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

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

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan wordt voor het project de normale procedure gevoerd (zie bijlage). Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

4.1.1 Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Het afvalwater (en het hemelwater) van het perceel gelegen naast Deldenerstraat 306 wordt aangesloten op de gemengde riolering in de Deldenerstraat.

4.1.2 Hemelwater

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

Het hemelwater (en het afvalwater) van het perceel gelegen naast Deldenerstraat 306 wordt aangesloten op de gemengde riolering in de Deldenerstraat.

4.1.3 Grondwater

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

4.1.4 Oppervlaktewater

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

4.2 Natuur

4.2.1 Wet natuurbescherming

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

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

4.2.1.1 Bescherming van Natura 2000 gebieden

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.

4.2.1.2 Bescherming van soorten

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

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

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

4.2.1.3 Ruimtelijke ontwikkeling

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

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

- Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie.

- Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- Een WABO omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.
 - Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en 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).

4.2.2 Advies voor het plangebied

Op basis van een veldbezoek en raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna kan worden geconcludeerd dat Wet Natuurbescherming geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

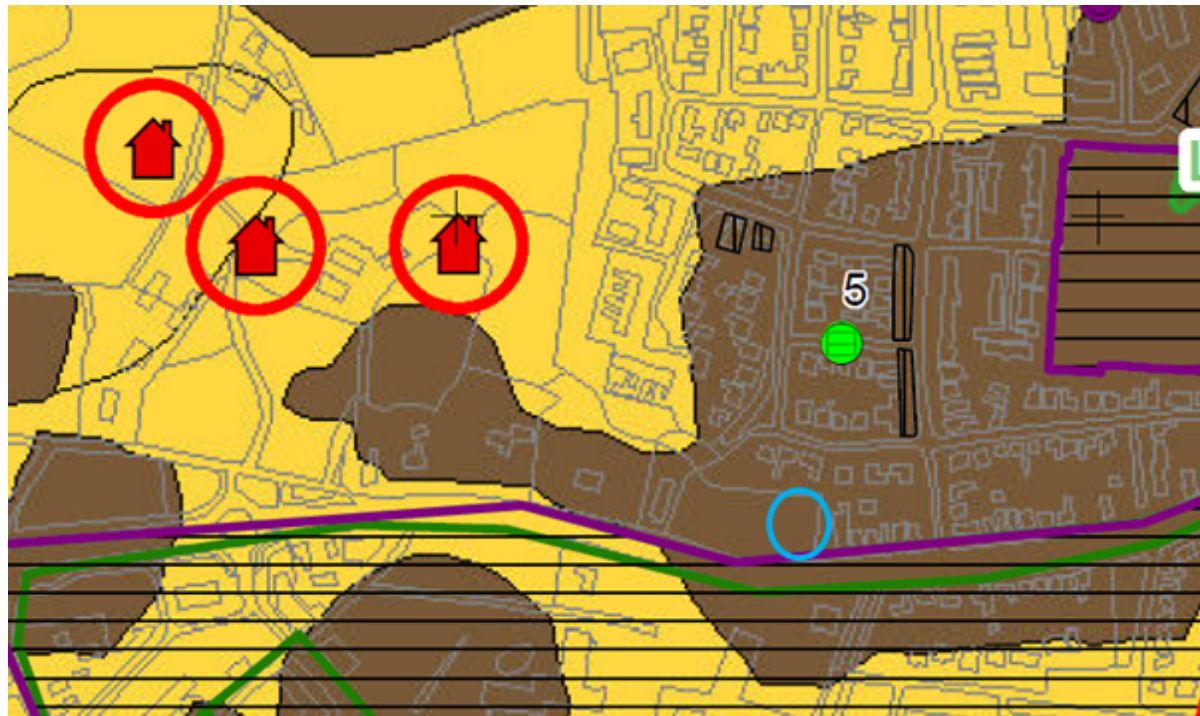
4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

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 onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimumonderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

4.3.3 Archeologie; het plangebied

4.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied Deldenerstraat naast 306 ligt geheel in één zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 10). Het plangebied ligt in een gebied met dekzandhoogten met enkeerdgronden (plaggendecken of esdekken). Het betreft hier relatief hoge en grote dekzandruggen waarop sinds de middeleeuwen bouwlanden zijn aangelegd en waarop vanaf het einde van de late middeleeuwen dikke enkeerdgronden zijn ontstaan. Dergelijke dekzandruggen met oude bouwlanden blijken van oudsher de meest gunstige condities voor vroege landbouwers geboden te hebben en doorgaans worden op die ruggen, onder een dik plaggendeck, sporen van bewoning, landbouw en begravingen gevonden, soms teruggaand tot in het Midden-Neolithicum. Gezien de grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen hebben deze gebieden een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien zijn eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen door de beschermende werking van een dik plaggendeck ook vaak redelijk goed in de bodem behouden.

4.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

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

4.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In het plangebied is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In augustus 2013 is er in het plangebied (als onderdeel van een groter plangebied) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door RAAP-Archeologisch Adviesbureau (RAAP-notitie 4593). Het rapport is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek bestond uit bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek. In een beperkt aantal boringen bleek de basis van het plaggendeck nog ongeroerd te zijn maar in de meeste boringen bleek de bodem sterk geroerd tot ver in de C-horizont. Op grond van bodemkundige waarnemingen bleek bovendien dat de veronderstelde dekzandrug ter plaatse niet aanwezig is en er sprake was van een vrij natte en relatief laag gelegen gebied. De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied kan worden bijgesteld naar laag. Geadviseerd is om het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie. De gemeente heeft het advies van RAAP overgenomen en het selectiebesluit genomen om het plangebied voor wat betreft het omgevingsaspect 'archeologische waarden' vrij te geven.

4.3.3.4 Vertaling naar planregels

Vanwege het eerder uitgevoerd onderzoek is het reeds vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het opnemen van planregels dan ook geen vereiste.

4.3.4 Cultuurhistorie; beleid

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals

houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

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

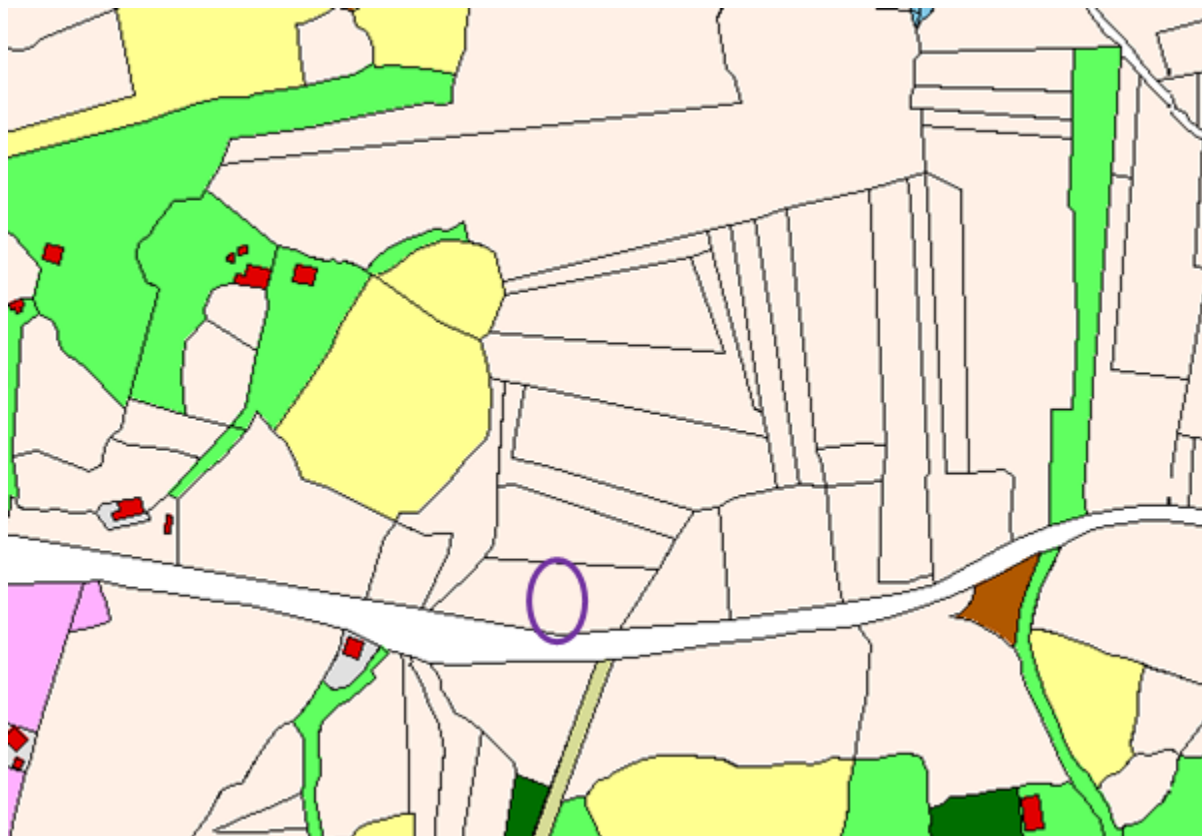
De gemeente Hengelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied

4.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

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 11 is de situatie omstreeks het begin van de 19e eeuw aangegeven. Te zien is dat het plangebied merendeels lag op de Woolderes, een groot bouwlandcomplex met een kenmerkende blokvormige structuur met verkavelingsblokken die in lange smalle stroken zijn verkaveld. Dergelijke oude bouwlanden worden ook met de term 'es' aangeduid en zijn vaak zeer oud. Gezien de structuur van de verkaveling mag worden aangenomen dat de Woolderes al in de Volle Middeleeuwen (ca. 1050 tot 1250) is ontstaan.

Tot aan de aanleg van de woonwijk in de jaren vijftig (zuidelijk van de Deldensestraat) en in de jaren zeventig van de vorige eeuw (noordelijk van de Deldensestraat) is het plangebied een landelijk gebied geweest. Met de aanleg van de woonwijk is de hele oude structuur feitelijk verdwenen.



Afbeelding 11: Situatie van het plangebied rond 1905 (plangebied in paarse ovaal)

4.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

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

4.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

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

De naastgelegen woning Deldenerstraat 306 is in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) benoemd, maar heeft tot op heden geen status gekregen. Bij de toetsing op welstand wordt gekeken naar de stedenbouwkundige visie op Deldenerstraat Noord, waarin middels beeldkwaliteitseisen de overgang van linten naar buitengebied is geregeld. Het toetsingsniveau is hoog. De stadsbouwmeester beoordeelt de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande lint.

4.3.5.4 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

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

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1.1 Algemeen

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

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

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

4.4.1.2 Richtafstanden aanwezige bedrijven in omgeving plangebied

Op basis van het milieubedrijvenbestand van de gemeente Hengelo zijn de bedrijven nabij het plangebied geïnventariseerd. Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf betreft een verpleeghuis gelegen aan de Boerhavelaan. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woning ligt buiten deze richtafstand. Alle overige bedrijven liggen op grotere afstand en hebben een richtafstand die niet over het plangebied valt.

4.4.1.3 Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een richtafstand die over het plangebied valt. Het aspect milieuzonering is daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4.2 Bodem

In het kader van het bestemmingsplanherziening voor het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 (ten westen van Deldenerstraat 306) is de historische bodeminformatie beoordeeld. De kavel (1.232 m²) heeft de bestemming van de van agrarisch met een landschappelijke waarde en wordt gewijzigd naar de bestemming woningbouw. De kavel is in onderstaande afbeelding weergegeven (geel gemarkeerd).



Afbeelding 12: Plangebied Deldenerstraat naast 306

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 is geen bodemonderzoek in ons bodemsysteem aanwezig.

Op basis van de historische bodeminformatie wordt verwacht dat er in het verleden geen activiteiten zijn geweest die een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Gezien de wijziging van bestemming naar wonen wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de bovengenoemde informatie kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wel wordt opgemerkt dat voor grondverzet de regels van het Besluit bodemkwaliteit gelden. Daarnaast zal er voor de aanvraag van de omgevingsvergunning onderdeel bouwen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.4.3 Geluid

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

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

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

De Wet geluidhinder kent per geluidbron een voorkeursgrenswaarde en een maximaal toelaatbare waarde. Uitgangspunt van de Wgh is dat bij een geluidgevoelige bestemming wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, daartoe moeten zonodig geluidbeperkende voorzieningen worden getroffen. Op grond van artikel 110a Wgh hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid een hogere grenswaarde vast te stellen tot ten hoogste de maximaal toegestane waarde. Een hogere waarde dan de maximale ontheffingswaarde is wettelijk niet mogelijk. De restricties en voorwaarden waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn vastgelegd in de nota geluid van de gemeente Hengelo zoals vastgesteld op 10 februari 2009. In deze nota wordt gesproken over een goed woon- en

leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

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

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

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

4.4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor tweebaanswegen binnen de bebouwde kom een zone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de zone van de Deldenerstraat. Binnen deze zone dienen bij het vaststellen van een bestemmingsplan de geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

De Deldenerstraat is voorzien van geluidreducerend asfalt. Verdergaande bronmaatregelen zijn dan ook in redelijkheid niet mogelijk. Overdrachtmaatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, zijn in binnenstedelijke situaties niet wenselijk. Het bouwen op een grotere afstand van de weg is in redelijkheid niet mogelijk.

De te bouwen woning ligt in het gebiedstype verkeerszone zoals gedefinieerd in het gemeentelijk geluidbeleid. De verkeerszone betreft de eerstelijns bebouwing langs de Deldenerstraat. Bij dit gebiedstype hoort een ambitiewaarde van 58 dB en een plafondwaarde van 63 dB. Om inzage te verkrijgen over de hoogte van de geluidbelasting is door de afdeling Ruimte en Bouwen van de gemeente Hengelo een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 63 dB. Op deze waarde mag (overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder) 5 dB in mindering worden gebracht. De maximale geluidbelasting bedraagt 58 dB (incl. aftrek). Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Er moet daarom een hogere geluidwaarde van 58 dB worden vastgesteld. De ambitiewaarde voor het gebiedstype verkeerszone en de maximale waarde worden niet overschreden.

Eisen Bouwbesluit

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau in de woningen (33 dB). Hiertoe moet de geluidbelasting van alle wegen in de beoordeling worden betrokken zonder de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek moeten worden aangeleverd waarmee wordt aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan.

Cumulatie van geluid

Op grond van artikel 110a zesde lid mag een hogere waarde niet worden verleend als het college van oordeel is dat er sprake is van onaanvaardbare cumulatie van geluidbelasting. In dit geval is geen sprake van cumulatie van geluid, omdat uitsluitend het geluid van de Deldenerstraat relevant is.

4.4.3.2 Industrielawaai

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

4.4.3.3 Railverkeerslawaaï

De wetgeving ten aanzien van geluidhinder met betrekking tot spoorwegen is vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en bijbehorende uitvoeringsbesluiten. Geluidproductieplafonds zijn op 1 juli 2012 ingevoerd voor hoofdspoorwegen en rijkswegen. Geluidproductieplafonds zijn de maximaal toegestane geluidniveaus op een keten van referentiepunten aan weerszijden van de (spoor)weg.

Indien binnen de geluidszone van een spoorweg een nieuwe geluidsgevoelige bestemming zoals een woning of een school wordt gerealiseerd, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting afkomstig van die spoorweg (artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder).

In het Besluit geluidhinder zijn geluidzones gedefinieerd. De geluidzones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden. De geluidzones zijn van rechtswege aanwezig.

De wettelijke breedte van de geluidszone van een spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart en is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt (artikel 1.4a). Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het spoor. Het aspect railverkeerslawaaï is daarom niet van belang.

4.4.3.4 Luchtvaartlawaaï

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

4.4.4 Externe veiligheid

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

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De normering voor de externe veiligheid langs rijkswegen en spoorwegen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

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

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

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

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting, de weg of de buisleiding. De grootte van het invloedsgebied is afhankelijk van de effectafstanden: het invloedsgebied omvat het gebied waarbinnen bij het grootst mogelijke ongeval ten minste 1% van de blootgestelde personen overlijdt.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico tengevolge van het plan groter wordt of als het groepsrisico ten gevolge van de bestaande situatie groter is dan de oriëntatiewaarde, moet het geaccepteerde groepsrisico worden verantwoord.

4.4.4.1 Risicovolle bedrijven

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

4.4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

De geprojecteerde woning ligt buiten het invloedsgebied van de A35. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A35 is daarom niet van invloed op de woning. De Deldenerstraat is niet aangewezen als route waarover routeringsplichtige gevaarlijke stoffen (bv LPG) mogen worden vervoerd. Enig transport van gevaarlijke stoffen, zoals brandbare stoffen, is niet uitgesloten. Deze hoeveelheden zijn echter zo gering dat er geen sprake is van een significant extern veiligheidsrisico buiten de rand van de weg. Een nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

4.4.4.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

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

4.4.4.4 Hoogspanningsleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Binnen het plangebied wordt 1 woning gerealiseerd. Dit aantal is ruimschoots lager dan de grens waarboven sprake is van 'in betekenende mate' bijdragen. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4.6 (Radar)obstakel- en verstoringsgebieden

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

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

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

4.4.7 Mer en vormvrije mer-beoordeling

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

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

4.4.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.4.7.2 Kenmerken van de activiteit

De ontwikkeling betreft de bouw van één woning aan de Deldenerstraat. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

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

4.4.7.3 Locatie van het project

Het plangebied ligt aan de Deldenerstraat (één van de uitvalswegen van Hengelo) en heeft een oppervlak van circa 1232 m². Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woonwijk Woolderes en aan de zuidzijde aan de Deldenerstraat en het Gezondheidspark. Het plangebied maakt onderdeel uit van rij woningen op ruime kavels langs de Deldenerstraat.

Het gebied kent geen bijzonder natuurwaarden of natuurlijke hulpbronnen en ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

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

4.4.7.4 Soort en kenmerken van de potentiële effecten

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

4.4.7.5 Conclusie

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

Nu belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet optreden, wordt het college van burgemeester en wethouders voorgesteld dat in de voorbereiding van het project "bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306" geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingen aan de Deldenerstraat Noord beschreven. Deze ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de gebruiks en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden gronden zijn bestemd.

5.2 Het digitale bestemmingsplan

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

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

5.3 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

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

5.3.1.1 Begrippen

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

5.3.1.2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

5.3.2.1 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om één woning te realiseren. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt in het kader van aan-huis-verbonden beroepen. Ten behoeve van de woonfunctie zijn ondergeschikte tuinen, erven, terreinen, woonstraten, verhardingen, overpaden, in-/uitritten en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater alsmede bijbehorende bebouwing toegestaan.

De bestemming 'Wonen' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak en een bouwvlak. De hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken opgericht te worden, met uitzondering van erkers, balkons, luifels en dergelijke. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het aantal wooneenheden opgenomen.

Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan. De maatvoeringen ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak, de goot- en bouwhoogte alsmede de afstand van een aan-/uitbouw en bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn opgenomen in de regels.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terenaafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen, tenzij gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. Alsdan is de hoogte beperkt tot 1 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter of 7,5 meter voor kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

5.3.3 Algemene regels

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

5.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.3.3.2 Algemene gebruiksregels

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

5.3.3.3 Overige regels

Dit artikel regelt de afstand van bebouwing tot de Rijksweg. Verder zijn aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot het parkeren, laden en lossen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3.4.1 Overgangsrecht

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

5.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

5.4 Handhaving van het plan

5.4.1 Algemeen

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

5.5 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.5.1 Vooroverleg

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

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Het waterschap Vechtstromen heeft niet gereageerd binnen de gestelde termijn en daarmee ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

5.5.2 Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' zijn geen zienswijzen ingediend.

5.5.3 Verder verloop van de procedure

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 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-noord

Gezondheidspark Hengelo

Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord



13 juli 2009



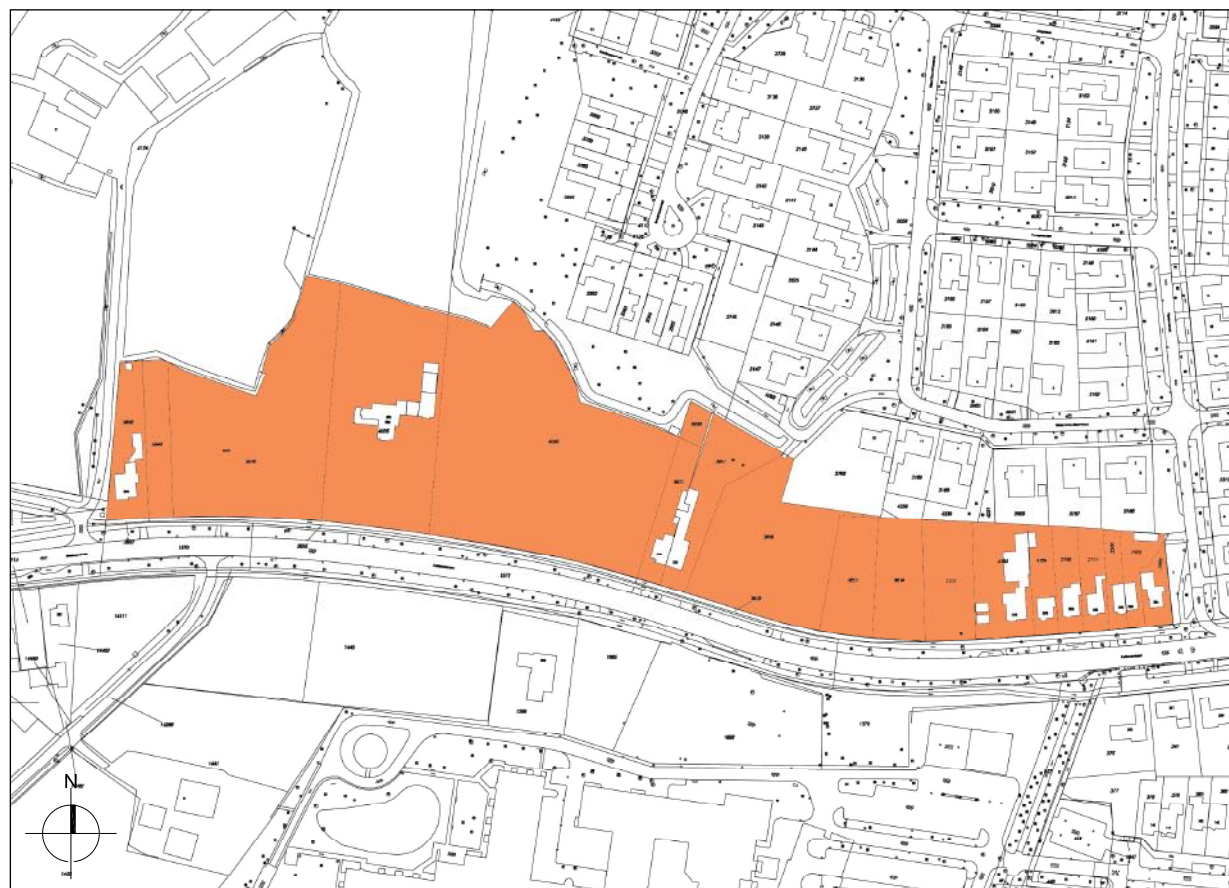
op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	5
2	Locatiebeschrijving	7
3	Stedenbouwkundige visie	11
4	Beeldkwaliteit	15
4.1	Deelgebieden	15
4.2	Algemene beeldkwaliteitseisen	15
4.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	17
4.4	Deelgebied "Linten"	19
4.5	Deelgebied "Buitengebied"	20
5	Voorschriften	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Deelgebieden	21
5.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	21
5.4	Deelgebied "Linten"	21

plangebied



1 Aanleiding

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark wordt de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom wordt de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst naar direct voor of na de rotonde. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af.

Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.



luchtfoto van het plangebied



2 Locatiebeschrijving

De Deldenerstraat tussen de Pasteurstraat en de Oude Deldenerweg kent een open bebouwing met twee grotere onbebouwde stukken tussen bestaande woningen. De meest westelijk gelegen onbebouwde zone is ca. 160m breed, de oostelijke 120m.

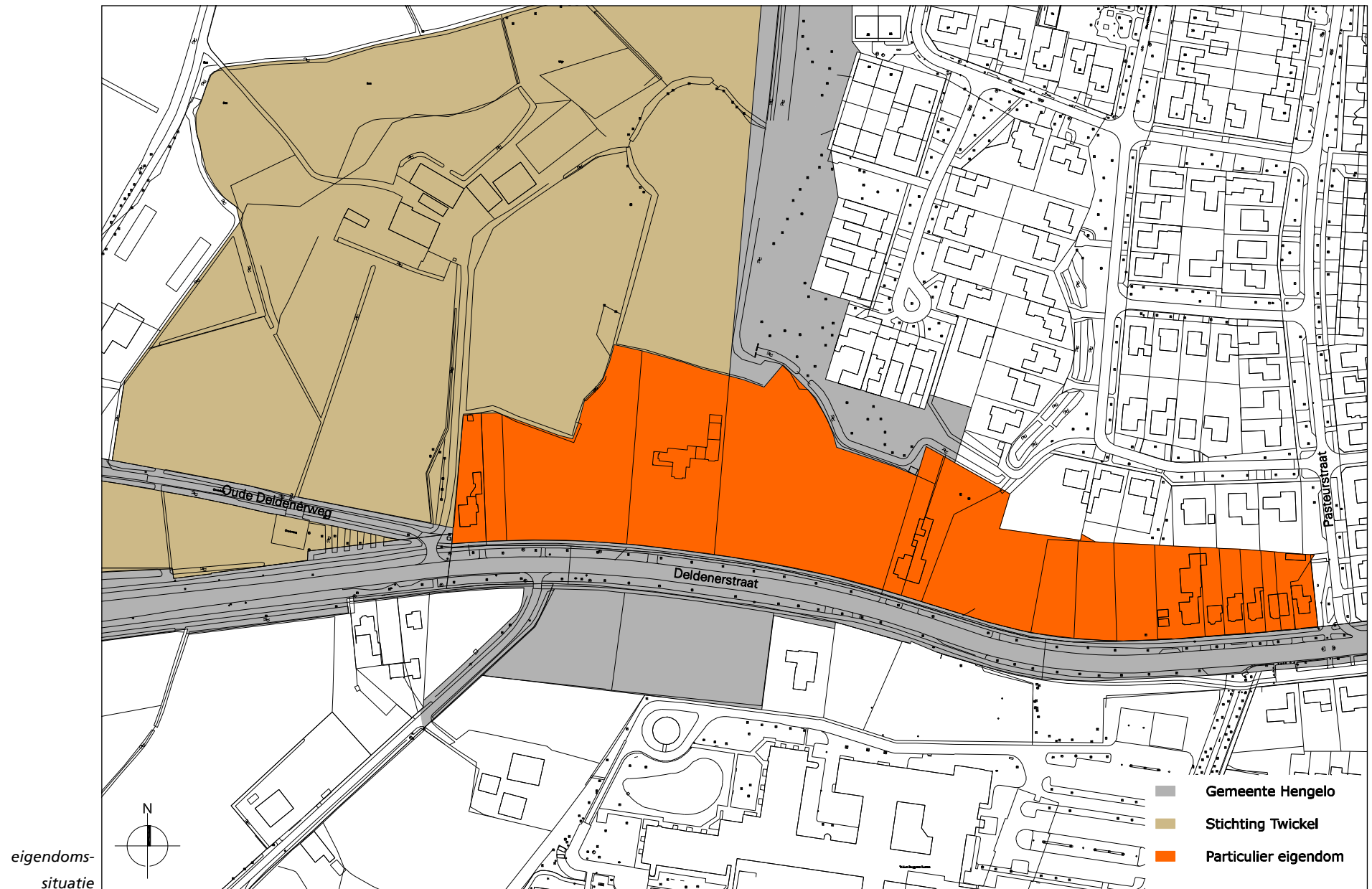
In de westelijke zone is in 2007 een grote vrijstaande villa gerealiseerd. Het oorspronkelijk vrije zicht op het achterliggende landgoed Twickel is daardoor verstoord. De oostelijke zone ligt tegen de woonwijk Woolderes. Beide kavels worden begrensd door natuurlijke in het landschap herkenbare grenzen met sloten en beplanting.



foto's plangebied

omringend
landschap





3 Stedenbouwkundige visie

De twee zones aan de Deldenerstraat hebben door hun maat en ligging een verschillend karakter. Bij eventuele bebouwing kan dit verschil in karakter aanleiding vormen voor verschillende bebouwingstypologieën.

De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en vanaf de A35 richting het centrum van Hengelo. Dit deel van de Deldenerstraat kenmerkt zich als een woonstraat met allure. Wonen eventueel met een aan de woning gebonden praktijk of kantoorruimte versterkt de continuïteit van de functie.

Indien uitgegaan wordt van de bestaande korrelgrootte passen in het oostelijk deel maximaal 6 kavels met vrijstaande of geschakelde woningen.

Aan de kavelmaat en de onderlinge afstand van de woningen evenals aan de beeldkwaliteit dienen duidelijke randvoorwaarden worden gesteld om de inpassing in de bestaande kwaliteit van de Deldenerstraat te verzekeren.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie is rekening gehouden met de huidige eigendomssituatie.

Het westelijk deel kan ruimte bieden aan een vijftal nieuwe vrijstaande grote woningen als aanvulling op de in 2007 gerealiseerde vrijstaande woning.

Een buffer tussen de eventuele nieuwbouw en het landgoed Twickel, te realiseren op de kavels, vraagt om duidelijke bebouwingsafspraken.

stedenbouwkundige visie

Ter versterking van de allure van deze zone dient het profiel van de Deldenerstraat ter plaatse van de vier vrijstaande villa's verruimd te worden met een brede groenstrook, ingeplant met gras met eiken, tussen de rijweg en het fietspad. Het fietspad kan worden verruimd tot een parallelweg voor de ontsluiting van de vier aanliggende villa's.

Gekoppeld aan de stedenbouwkundige visie zijn er beeldkwaliteitseisen van toepassing, deze worden beschreven in het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan, zie het hoofdstuk "Voorschriften".







variant op de stedenbouwkundige visie: combinatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in oostelijk deel van het plangebied

4 Beeldkwaliteit

4.1 Deelgebieden

Voor heel Hengelo zijn de welstandscriteria vastgelegd in de welstandsnota. Het plangebied valt binnen deze nota in twee verschillende deelgebieden, namelijk "linten" en "buitengebied".

Voor het deelgebied "linten" zijn de welstandscriteria onveranderd van toepassing.

Het deel "buitengebied" is op deze locatie een overgang tussen de lintbebouwing en het daadwerkelijke buitengebied en zal hier dus "overgang linten-buitengebied" genoemd worden, derhalve zijn hier de welstandscriteria "buitengebied" niet één op één van toepassing.

Om binnen het deelgebied "overgang linten-buitengebied" daadwerkelijk een overgang te kunnen creëren tussen de "linten" en het "buitengebied" kan binnen dit deelgebied voor wat betreft beeldkwaliteitscriteria door de ontwikkelende partij zelf gekozen worden of er aangesloten wordt bij de beeldkwaliteitscriteria van de "linten" of van het "buitengebied". Welke keuze er gemaakt wordt hangt samen met de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, zie ook paragraaf 4.3.

Voor de volledigheid worden hieronder alle van toepassing geachte beeldkwaliteitseisen weergegeven, inclusief aanvullende eisen.

4.2 Algemene beeldkwaliteitseisen

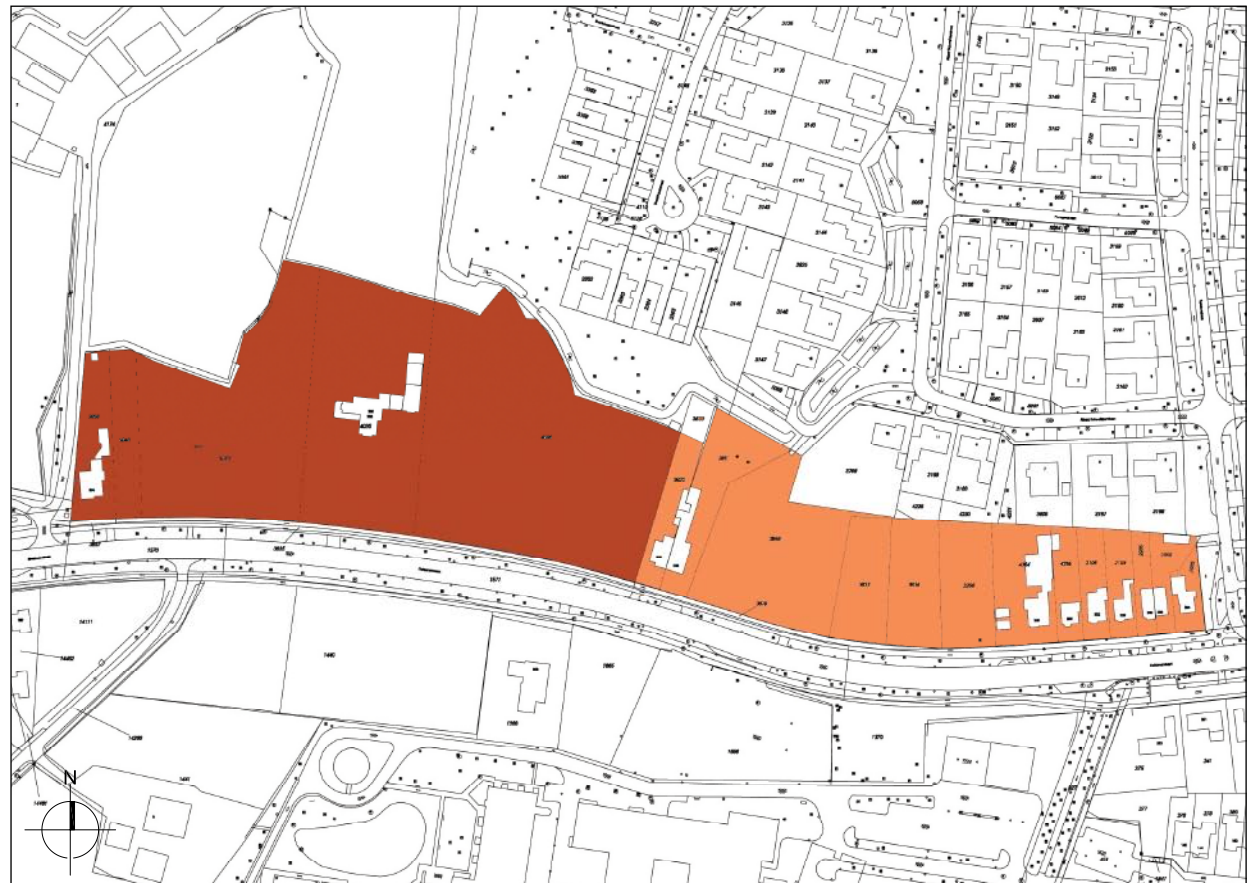
- Ondanks het feit dat binnen de locatie twee verschillende welstandsdeelgebieden samenkomen dient de locatie als één geheel te worden beschouwd.

- De wenselijke uitstraling van de opeenvolging van de verschillende bouwwerken binnen de locatie wordt bestempeld als "eenheid in verscheidenheid", binnen de gestelde welstandscriteria.

deelgebieden beeldkwaliteit

linten

overgang lint-buitengebied



- deelgebied "overgang"
- linten-buitengebied"



beeldkwaliteitseisen:



rooilijn



grens bebouwing achterzijde



bebouwingsvlak

4.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

De hieronder genoemde beeldkwaliteitseisen zijn allen aanvullend op het beeldkwaliteitsplan.

A Kavels

- A1 Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- A2 De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting. Op de parallelweg wordt auto- en fietsverkeer gecombineerd.
- A3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage, over de kavels doorlopende, haag welke het gehele jaar bladdragend is. Aan de achterzijde van de kavel is dit een erfafscheiding van natuurlijke materialen welke aansluit op het karakter van de directe omgeving en het Twentse landschap.

B Situering van het bouwwerk

- B1 De eventuele nieuwbouw in dit deelgebied vormt een visuele barrière tussen de Deldenerstraat en landgoed Twickel. Om deze visuele barrière zo klein mogelijk te laten zijn dient het bouwwerk(ensemble) in de diepterichting van de kavel gesitueerd te worden en niet in de breedte (zoals al wel reeds gebouwd is ter plaatse van huisnummer 360). Daarnaast dient de afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 8 meter te bedragen, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen

geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.

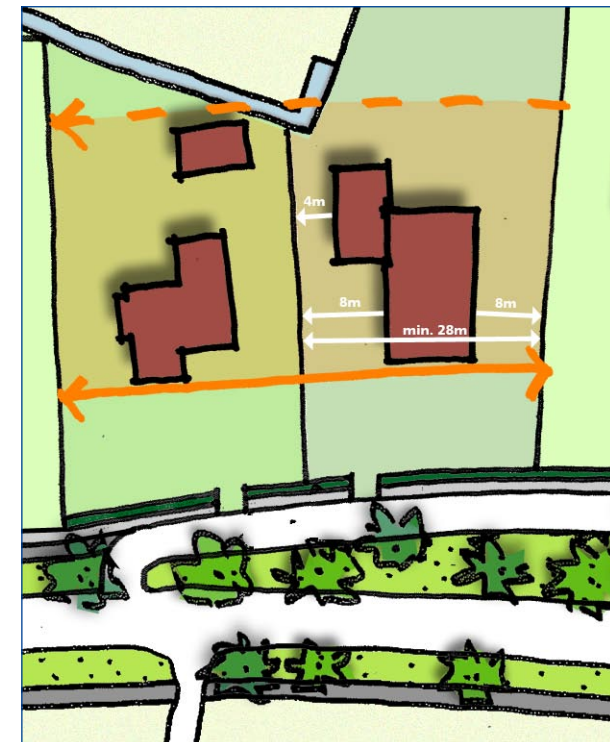
- B2 De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. Uitgangspunt is dat de nieuw te bouwen bouwwerken op een dusdanige rooilijn geplaatst worden dat zij een vloeiende overgang creëren tussen de verschillende bouwwerken van de reeds bestaande bebouwing. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.
- B3 De voorgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

C Hoofdvorm van het bouwwerk

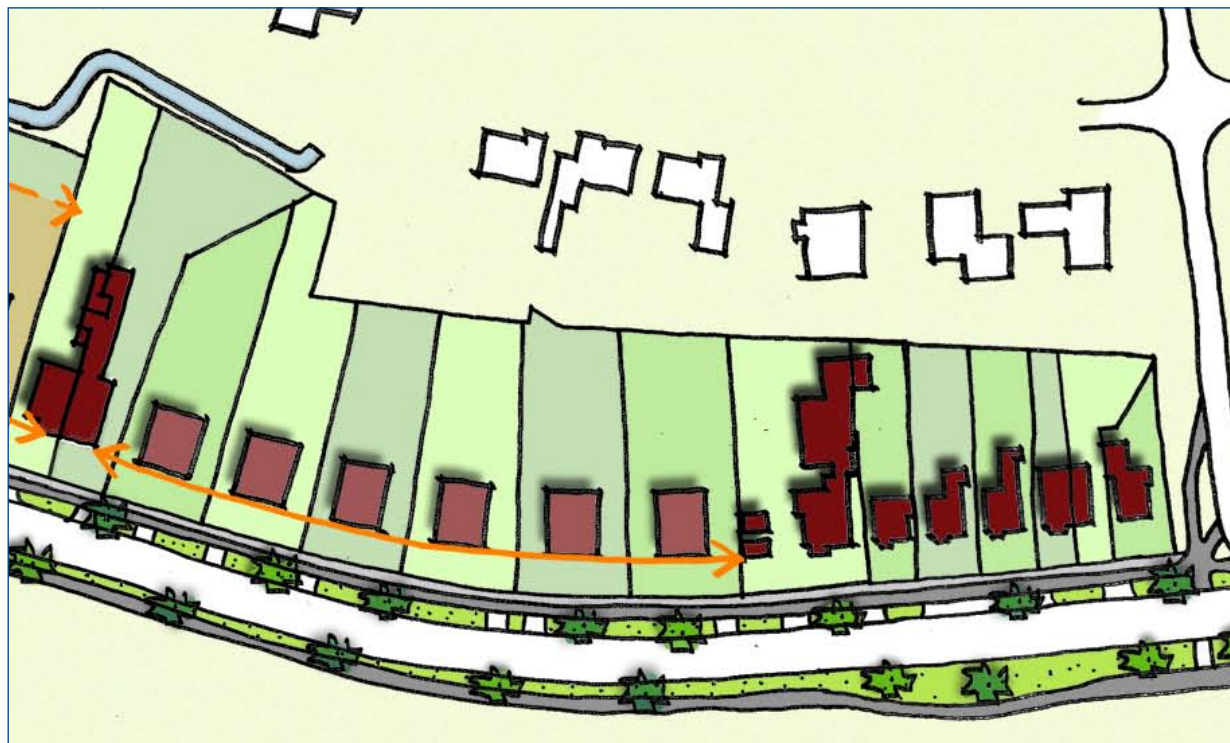
- C1 Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- C2 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- C3 Afhankelijk van welke van onderstaande hoofdvormen voor het bouwwerk gekozen wordt zijn tevens de genoemde beeldkwaliteitseisen op het gebied van toepassing:
 - 1) Hoofdvorm twee bouwlagen met een kap: F1, F2, F3, G1, G2, G3, H1, H2, J9
 - 2) Hoofdvorm één bouwlaag met een kap: K1, K2, L1, L2, L4, M1, M2, M3, N1, N2, N3, O1

D Gevelaanzicht

- D1 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



••• deelgebied "linten"



beeldkwaliteitseisen:



4.4 Deelgebied "Linten"

E Situering van het bouwwerk

- E1 Alle gebouwen moeten haaks op of evenwijdig aan de straat staan.
- E2 De straatgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

F Hoofdvorm van het bouwwerk

- F1 Gebouwen dienen qua hoofdvorm en volume aan te sluiten op de eigen karakteristieke ritmische menging en variatie van bouwhoogte en kapvorm binnen het betreffende lint.
- F2 Een gebouw dient in schaal aan te sluiten op de gehanteerde schaal in het lint.
- F3 Toevoegingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

G Gevelaanzicht

- G1 Variatie versus eenheid: gebouwen moeten qua architectuur en gevelopbouw variëren ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, maar tegelijkertijd aansluiten op het eigen karakter van het lint.
- G2 Verhoudingen: de straatgevel van een pand moet hoger zijn dan dat deze breed is of moet bestaan uit geveldelen naast elkaar die elk hoger zijn dan breed.
- G3 Gevelopeningen: openingen (behoudens deuropeningen) moeten op minimaal 0,50m boven maaiveld beginnen. Geen blinde gevels aan de straatzijde. Elk pand dient de hoofdentree aan de straat te hebben.
- G4 Gevelaanpassingen en -toevoegingen dienen de architectonische kwaliteit van de oorspronkelijke gevel ten minste te evenaren.

H Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- H1 Gebouwen en gevels moeten binnen het lint variëren en harmoniëren in kleur- en materiaalgebruik en detaillering.
- H2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua kleur, materiaal en detaillering afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

J Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan:

Kavels

- J1 Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- J2 De kavels worden individueel en direct ontsloten vanaf de Deldenerstraat.
- J3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage haag, bakstenen muur of houten hekwerk.

Situering van het bouwwerk

- J4 De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aangesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kap-woningen worden uitgevoerd.
- J5 De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

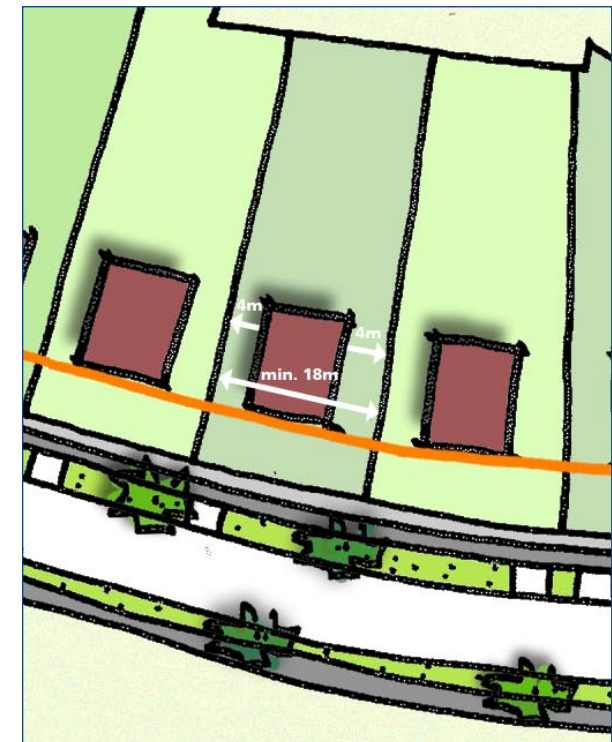
Hoofdvorm van het bouwwerk

- J6 Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd worden.

- J7 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- J8 Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.

Gevelaanzicht

- J9 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



4.5 Deelgebied “Buitengebied”

K Situering van het bouwwerk

- K1 Gebouwen en het bijbehorende erf moeten een samenhangende eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap.
- K2 De positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie (het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten) ter plaatse.

L Hoofdvorm van het bouwwerk

- L1 De gebouwen moeten een eenvoudig en bescheiden volume hebben, ze mogen het landschap niet domineren, echter wel variëren ten opzichte van naastgelegen bebouwing.
- L2 Gebouwen moeten vormgegeven worden in een landelijke typologie
- L3 Gebouwen moeten een kap hebben: zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak of mansardekap.
- L4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

M Gevelaanzicht

- M1 Gebouwen moeten qua architectuur harmoniëren met gebouwen in de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het Twentse landschapsbeeld.
- M2 Alle gevels van gebouwen dienen een verzorgde architectuur te hebben.
- M3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige toevoegingen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

N Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- N1 De materiaalkeuze en detaillering van een gebouw dient te harmoniëren met het ontwerp en met de landelijke omgeving.
- N2 Kleuren moeten niet contrasteren met de landelijke omgeving.
- N3 Aan- en uitbouwen en overige toevoegingen en bijgebouwen moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw. De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

O Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan

Hoofdvorm van het bouwwerk

- O1 Voor de bouwhoogte geldt maximaal één bouwlaag met een kap, een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter boven maaiveld.

5 Voorschriften

5.1 Algemeen

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Deelgebieden

De locatie bestaat uit twee deelgebieden, "linten" en "overgang linten-buitengebied".

5.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 8 meter, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.
- De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Indien voor de hoofdvorm van het bouwwerk gekozen wordt voor één bouwlaag met een kap geldt een maximale goothoogte van 4,5m en een nokhoogte van 10m. Indien gekozen wordt voor twee bouwlagen met een kap gelden respectievelijk 6m en 11m.

5.4 Deelgebied "Linten"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- De kavels kunnen individueel en direct worden ontsloten vanaf de Deldenerstraat.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aaneengesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kapwoningen worden uitgevoerd.
- De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.



Postbus 18
7550 AA Hengelo
T 074 245.9.876
I www.hengelo.nl



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Lunettenbaan 51
Postbus 4020
3502 HA Utrecht
T 030 750.9.750
F 030 750.9.751
E info@onb.nl
I www.onb.nl

Contactpersoon: Hans ter Beek
T 030 750.9.750
E hans.terbeek@onb.nl

Projectnummer 3163.01 Kenmerk 316301-D119

13 juli 2009

Bijlage 2 Woningbouwprogramma

Som van aantal	Kolomlabels												harde
Rijlabels	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Eindtotaal		plancap.
Badhuis Ariensschool		41									41		
Bornsestraat/Huys en Hoogh					50						50		50
Broek Noord	13	12	20	20	20	20	18	12			135		135
Broek Oost	2	2	32	3	2						41		41
Broek Zuid - kop van de strip	14										14		14
contingent Beckum			10								10		
contingent Binnenstad	10	10	10	10	10						50		
contingent kruimelgevallen	10	5									15		
contingent transformatie wonen /werken	10										10		
Dalmeden	34	47	50	35	58	31	23	11	22	14	325		323
de Kroon	12										12		
Deldenerstraat-Floresstraat					9						9		9
Dennenbosweg Scheurink		10									10		10
Eekendiekske			1				1				2		2
Elisabethstraat			30	30							60		60
Else Mauhstraat		3									3		3
Gezondheidspark	13	55									68		68
Hart van Zuid		52	12	55	145				50		314		252
Hemmelhorst									1	1	2		2
Hengelose 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 3 Watertoets

datum 23-5-2018
dossiercode 20180523-63-17927

Samenvatting van de watertoets (normale procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

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

Gegevens aanvrager:

Naam: Gonny Boers

Adres: Postbus 18

Postcode: 7550 AA

Plaats: Hengelo

E-mail: g.boers@hengelo.nl

Telefoon: 14074

Gegevens gemeente:

Naam: Hengelo

E-mail: g.boers@hengelo.nl

Telefoon: 14074

Plan gegevens:

Naam plan: Deldenerstraat naast 306

Omschrijving van het plan:

bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306

Plan adresgegevens:

Adres: Deldenerstraat naast 306

Postcode: 7555 AL

Plaats: Hengelo

Kadastraal: A 5334

Ingevoerde plangegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Hengelo**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **ja**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **ja**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **ja**

Aanvullende vragen:

11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **Ja, de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden wordt gewijzigd in de bestemming Wonen ten behoeve van één woning. De oppervlakte van de kavel bedraagt 1232 m². Deze zal niet volledig verhard worden.** m².

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltreerd)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

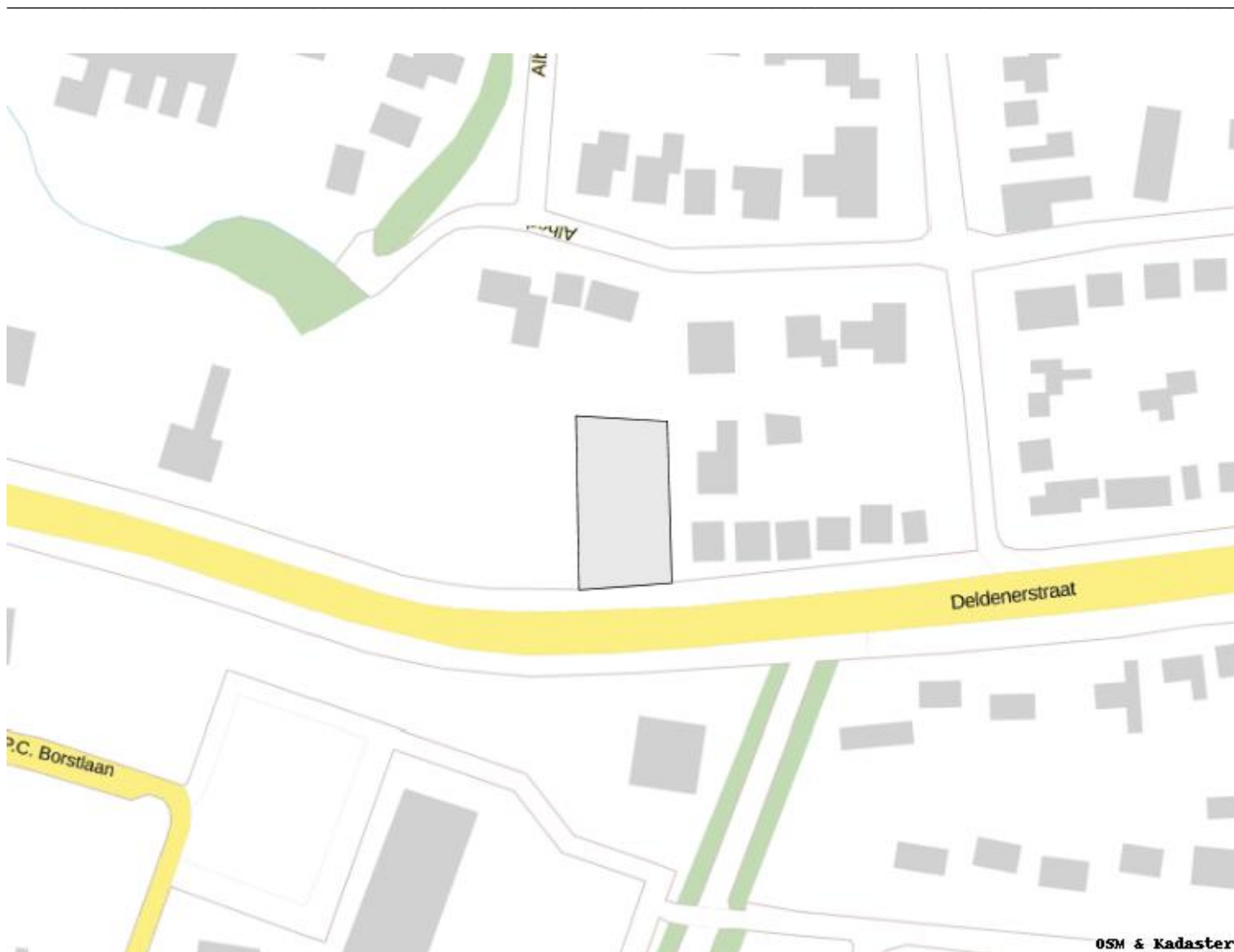
13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

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

Copyright Digitale watertoets <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is

houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

RAAP-NOTITIE 4593

Plangebied Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384

Gemeente Hengelo

Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventa-
riserend veldonderzoek (karterend booronderzoek)



Archeologisch Adviesbureau

4000 voor Chr.

3750 voor Chr.

2200 voor Chr.

700 voor Chr.

150 na Chr.

320 na Chr.

250 na Chr.

1650 na Chr.

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Hengelo

Titel: Plangebied Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384, gemeente Hengelo;
archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek
(karterend booronderzoek)

Status: eindversie

Datum: 17 september 2013

Auteur: *drs. J. Holl*

Projectcode: HEDT

Bestandsnaam: NO4593_HEDT

Projectleider: drs. J. Holl

Projectmedewerkers: niet van toepassing

ARCHIS-vondstmeldingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 57943

Bewaarplaats documentatie: RAAP Oost-Nederland

Autorisatie: drs. H.B.G. Scholte Lubberink

Bevoegd gezag: gemeente Hengelo

ISSN: 0925-6369

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

Leeuwenveldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500

telefax: 0294-491 519

E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2013

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2013 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in de gemeente Hengelo. Dit onderzoek diende in het kader van een bestemmingsplanwijziging te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek gold in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Mesolithicum-Late Middeleeuwen, vanwege de ligging op een dekzandrug. Bovendien werd verwacht dat archeologische resten goed geconserveerd zijn, vanwege de afdekking met een ca. 1 m dik plaggendek. Het noordwesten van het plangebied bevindt zich binnen een bufferzone rondom een historische boerderijplaats, waarbinnen resten van voorgangers van deze boerderij verwacht worden.

Op basis van de resultaten van het veldwerk kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. In drie boringen is het plaggendek nog deels intact aangetroffen, maar in de meeste boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont (tot maximaal 130 cm -Mv). Op basis van het aantreffen van ijzeren siltrijke bodems kende het plangebied in het verleden naar verwachting relatief natte omstandigheden. De verwachte dekzandrug bleek niet aanwezig.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

1 Inleiding

1.1 Kader

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2013 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in de gemeente Hengelo. Dit onderzoek diende in het kader van een bestemmingsplanwijziging te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens in hoofdstuk 4 een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

1.2 Administratieve gegevens

Het plangebied (ca. 1,3 ha) ligt in het westen van Hengelo, op de overgang van agrarisch gebied naar bebouwde kom (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 28G van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000).

Plaats: Hengelo

Gemeente: Hengelo

Provincie: Overijssel

Plangebied: Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384

Centrumcoördinaten: 249.107/476.318

ARCHIS-vondstmeldingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 57943

1.3 Toekomstige situatie

In het plangebied zullen negen woningen gebouwd worden. De exacte plannen zijn in dit stadium nog niet bekend.

1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de

archeologische beroepsgroep (zie artikel 24 van het Besluit archeologische monumentenzorg). De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.2), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), geldt in de praktijk als richtlijn. RAAP beschikt over een opgravingsvergunning, verleend door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Zie tabel 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde geologische en archeologische perioden.

2 Bureauonderzoek

2.1 Methoden

Het bureauonderzoek is uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Daartoe zijn reeds bekende archeologische en aardkundige gegevens verzameld en is het grondgebruik in het plangebied in het heden en verleden geïnterpreteerd.

Geraadpleegd zijn de volgende bronnen:

- de database ARCHIS voor de waarnemingen, vondstmeldingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen in de omgeving van het plangebied (<http://archis2.archis.nl>);
- recente luchtfoto's uit Google Maps (maps.google.com);
- het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; www.ahn.nl);
- het informatiesysteem Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO; www.dinoloket.nl);
- historisch kaartmateriaal (watwaswaar.nl);
- de bodemkaart van Nederland 1:50.000 (Ebbens & Van het Loo, 1992);
- archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen van de gemeente Hengelo (Keunen & De Roode, 2009).

2.2 Resultaten

Zie ook figuur 2.

Huidige situatie

Het plangebied is in gebruik als grasland (maps.google.com). Volgens het AHN bedraagt de huidige maaiveldhoogte in het plangebied ongeveer 15,5 m +NAP. Voor aanvang van het onderzoek zijn gegevens over de ligging van kabels en leidingen opgevraagd (KLIC-melding 13G259078). Uit de verkregen gegevens blijkt dat geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn.

Aardkundige situatie

Geo(morfo)logie

Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart bevindt het grootste deel van het plangebied zich op een dekzandhoogte of -rug met plaggendeek. Het gaat hierbij om minstens 1,5 m hoge koppen en -ruggen van Jong Dekzand, gevormd in het Laat Glaciaal. Nabij de oude buurtschappen zoals Woolde (direct ten zuiden van het plangebied), zijn, door het toepassen van plaggenbemesting vanaf de 16e eeuw, dikke plaggendecken op de dekzandhoogtes ontstaan. Het merendeel van de plaggendecken binnen de gemeente is 75 à 100 cm dik. Ter plaatse van de Woolder es komen hoge bruine enkeerdgronden voor. Onder het dek bevindt zich, op basis van de bodemkaart, waarschijnlijk een veldpodzol of beekerdgrond. De vroegst ontgonnen delen van

essen en kampen zijn meestal goed te onderscheiden van latere ontginningen, vanwege de onder het plaggendek aanwezige lichtbruinigrijze oude cultuurlagen, waarin de top van het natuurlijke bodemprofiel is verploegd en gehomogeniseerd. De latere ontginningen vertonen, omdat ze doorgaans op relatief marginale bodems hebben plaatsgevonden, vaak duidelijke sporen van grondverbetering, in de vorm van banen van spitsporen of ontginningsgreppels. In het verticale vlak manifesteert deze grondverbetering zich veelal als een onder het plaggendek gelegen gespitte menglaag met nog herkenbare brokken van het natuurlijke bodemprofiel.

In het uiterste zuidwesten en noordwesten bevinden zich dekzandwelingen en -vlakten. Dit zijn reliëfarme landschappelijke eenheden met ruggen lager dan 150 cm en vrijwel vlakke gebieden. Het grootste deel van deze gebieden is pas in de 19e of 20e eeuw ontgonnen en vaak komen veldpodzolgronden voor. Tijdens de ontginning en in de periode hierna zijn de horizonten echter vaak vermengd geraakt (Keunen & De Roode, 2009).

Gemeentelijke verwachtingskaart

Het grootste deel van het plangebied heeft een hoge verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart, vanwege de ligging op een dekzandhoogte of -rug. Dergelijke zones vormden in alle archeologische perioden gunstige vestigingslocaties. Het op de dekzandhoogte aanwezige plaggendek heeft bovendien een conserverende werking gehad op eventuele archeologische resten.

Het gebied waar dekzandwelingen en -vlakten verwacht worden (uitersten zuid- en noordwesten) heeft een middelmatige verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart. Het betreft relatief laaggelegen, natte gebieden. De kans op archeologische resten is het grootst op de hoogste delen van de dekzandwelingen en langs de randen van dekzandruggen (bijvoorbeeld mesolithische jachtkampen). Bovendien geldt een verhoogde kans op middeleeuwse resten in de omgeving van bekende middeleeuwse boerderijen (zoals in het noordwesten van het plangebied).

AHN en luchtfoto's

Op het AHN is de rug met plaggendek waar het plangebied op ligt duidelijk herkenbaar. Het maaiveld in het zuidoosten van het plangebied bevindt zich op 16,2 m +NAP. Richting het noorden loopt het maaiveld echter af tot 15,2 m +NAP. Mogelijk dat zich in dit deel (noordelijke helft van het plangebied) geen plaggendek meer bevindt. In het westen van het plangebied lijkt een enkele meters diepe laagte aanwezig, die gezien de scherpe begrenzing, gegraven lijkt te zijn. Uit het raadplegen van recente luchtfoto's zijn geen aanvullende gegevens naar voren gekomen.

DINO-gegevens

Het raadplegen van digitale aardkundige gegevens via het DINO-loket heeft geen relevante informatie over de aardkundige situatie in het plangebied opgeleverd.

Bekende archeologische waarden

ARCHIS en AMK

In de omgeving van het plangebied (straal van 500 m) zijn enkele archeologische vindplaatsen geregistreerd in ARCHIS. Het gaat hier vooral om laat-middeleeuwse boerderijplaatsen, nederzettingssporen uit de IJzertijd/Romeinse tijd, evenals enkele mesolithische vuursteenvondsten:

- Ca. 150 m ten noordoosten van het plangebied zijn in het verleden aardewerkscherven en botresten uit de Late Middeleeuwen aangetroffen (ARCHIS-waarneming 2.696; RAAP catalogusnr. 5);
- Tijdens proefsleuvenonderzoek en een opgraving ca. 500 m ten noordoosten van het plangebied zijn keramiek- en aardewerkfragmenten uit de Romeinse tijd gevonden, evenals enkele paalgaten en kuilen, in en onder een cultuurlaag onder een 1,5 m dik plaggendek. In 1993 zijn nabij deze locatie in een bouwput enkele grondsporen en enkele honderden scherven uit de IJzertijd aangetroffen onder het plaggendek (ARCHIS-waarnemingen 2.693, 26.049 en 29.940; RAAP catalogusnr. 3). Eveneens ca. 500 m ten noordoosten van het plangebied zijn vuursteen en een Geröllkeule uit het Mesolithicum gevonden, evenals enkele Romeinse aardewerkscherven (ARCHIS-waarneming 2.697; RAAP catalogusnr. 6).
- Ca. 350 m ten zuiden van het plangebied zijn tijdens graafwerkzaamheden grondsporen van een omgrachte boerderij en aardewerkscherven uit de Late Middeleeuwen aangetroffen (ARCHIS-waarneming 24.475; RAAP catalogusnr. 42).
- Tijdens booronderzoek ca. 400 m ten zuidwesten van het plangebied zijn archeologische vindplaatsen (enkele aardewerkscherven en funderingsresten) uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aangetroffen. De resten zijn te relateren aan de oude erven Benninck, Laarhuis en Bronsman (RAAP catalogusnr. 78; ARCHIS-waarneming 425.229; ARCHIS-onderzoeksmeldingen 20.595 en 24.856). Tijdens het hierop volgende proefsleuvenonderzoek tevens grondsporen aangetroffen, mogelijk afkomstig van laat-middeleeuwse erven (ARCHIS-waarneming 414.974; ARCHIS-onderzoeksmelding 29.689). Het erf Bronsman is opgegraven, waarbij veel recente verstoringen zijn aangetroffen en geen archeologische sporen. De opgraving is vervolgens stopgezet (ARCHIS-onderzoeksmelding 33.174).

Historische kaarten

Het plangebied bevindt zich op de Woolder es. Rondom het plangebied zijn diverse historische boerderijplaatsen bekend, waarvan de oorsprong teruggaat tot in de Late Middeleeuwen (ca. 50 m ten westen van het plangebied bevond zich het erf Klein Bennink). Uit het historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied in het begin van de 19e eeuw in gebruik was als bouwland. In de eerste helft van de 20e eeuw raakten enkele percelen in gebruik als weiland en vanaf de tweede helft van de 20e eeuw bestond het gehele plangebied uit weiland. De woningen rondom het plangebied dateren uit 1929 (huisnummers 330/332), 1935 (huisnummer 306) en 2008 (huisnummer 360; www.kadaster.nl/bag).

Gespecificeerde archeologische verwachting

Gezien de ligging van het plangebied op een dekzandrug kan een hoge archeologische verwachting toegekend voor de periode Mesolithicum-Late Middeleeuwen. Dit houdt verband met het feit

dat dit soort hooggelegen plekken zich goed leenden voor een tijdelijk verblijf of langdurige bewoning. Het kan daarbij zowel gaan om kleine verspreidingspatronen van (met name) vuursteenmateriaal, afkomstig van jachtkampjes, als omvangrijke nederzettingsarealen met grondsporen en allerlei nederzettingmateriaal (hoofdzakelijk aardewerk). Doordat archeologische vindplaatsen (deels) zijn afgedekt met een ca. 1 m dik plaggendek, geldt bovendien een goede conservering. Het vondstmateriaal wordt verwacht onderin het plaggendek en in de top van het onderliggende dekzand. Eventuele grondsporen worden in de top van de C-horizont verwacht.

Het noordwesten van het plangebied bevindt zich binnen een bufferzone rondom een historische boerderijplaats. Binnen deze zone worden middeleeuwse voorlopers verwacht van bekende boerderijplaatsen. Deze resten zullen o.a. bestaan uit mobilia en grondsporen zoals paalkuilen, waterputten en greppels.

3 Veldonderzoek

3.1 Methoden

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een booronderzoek karterende fase. De onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (gespecificeerde archeologische verwachting) en het protocol inventariserend veldonderzoek uit de KNA versie 3.2 (stroomdiagram 'keuze onderzoeksmethode karterende fase' en 'Leidraad inventariserend veldonderzoek deel karterend booronderzoek').

Tijdens het veldonderzoek zijn 26 boringen verricht in een grid van 20 bij 25 m (figuur 3). De boringen in een raai versprongen ten opzichte van die in de naastgelegen raai, waardoor een systeem van gelijkbenige driehoeken ontstond. De gehanteerde methode wordt geschikt geacht voor het opsporen van nederzettingen met een matig-hoge en hoge vondstdichtheid (aardewerk en vuursteen) en een omvang vanaf 500 m² of meer (diameter 25 m). Deze methode is niet geschikt om verkavelingspatronen, graven en andere zeer lokale archeologische resten in kaart te brengen (Tol e.a., 2012).

Er is geboord tot maximaal 1,5 m -Mv met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. De boringen zijn lithologisch beschreven conform NEN 5104 (Nederlands Normalisatie-instituut, 1989). De boringen zijn met GPS ingemeten (x/y-coördinaten) en tijdens het veldwerk digitaal verwerkt in het boorbeschrijvingssysteem van RAAP (Deborah 2; bijlage 1). Van alle boringen is de hoogte met behulp van AHN-beelden bepaald. Het opgeboorde materiaal is gezeefd met een zeef met een maaswijdte van 0,4 cm; het zeefresidu is met het blote oog geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren.

3.2 Resultaten

Geologie en bodem

Het verwachte plaggendek is in drie boringen vastgesteld (boringen 1, 3 en 17). In de boringen 1 en 3 is een 50 à 60 cm dikke laag donkerbruingrijs, humeus, zwak siltig, matig fijn zand aangetroffen. Dit is naar verwachting het plaggendek. Aangezien het dek relatief dun is, betreft het hier mogelijk een latere uitbreiding van de es. Onder het plaggendek bevindt zich een 15 à 20 cm dikke menglaag (bruingrijs, gevlekt zand), waarin de humeuze bovengrond is vermengd met de onderliggende C-horizont. In boring 17 bevindt zich onder een 30 cm dikke, donkerbruingrijze bouwvoor, een plaggendek bestaande uit donkerbruin, zwak siltig, zwak humeus, matig fijn zand. Onderin bevat het plaggendek enkele zandbrokken. In deze boringen gaat het plaggendek op 100 cm -Mv direct over in de C-horizont. Aangezien dit dek dikker is dan in de boringen 1 en 3 en omdat de kleur anders is, gaat het hier waarschijnlijk om een eerdere fase van het plaggendek.

In de overige boringen is de bodem verstoord tot maximaal 130 cm -Mv. Het verstoorde pakket bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn zand, dat licht- tot donkergrijs van kleur is. In de boringen 5, 8-10, 15, 16, 20-22 en 26 bevindt zich onderin het verstoorde pakket matig tot uiterst siltig zand en in de boringen 14, 23, 24 zandige leem.

De C-horizont bevindt zich op een diepte variërend van 50 tot 130 cm -Mv. Dit pakket bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn, lichtgrijs zand. In de boringen 9, 10, 11, 13 en 15 bestaan de bovenste decimeters uit matig tot uiterst siltig zand en in de boringen 23 en 24 uit sterk zandige leem. In boring 19 gaat het zwak siltige zand op 90 cm -Mv over in uiterst siltig zand. Het hogere siltgehalte en de aanwezigheid van leemlagen wijzen erop dat het aangetroffen dekzand grotendeels bestaat uit Oud Dekzand, afgezet in het Laat Pleniglaciaal. De verwachte dekzandrug is tijdens het veldwerk niet aangetroffen. Het op basis van het AHN en historische kaarten verwachte reliëf bestaat hoofdzakelijk uit opgebracht materiaal, d.w.z. het plaggendek.

In het gehele plangebied bevat de C-horizont veel ijzervlekken en/of ijzerconcreties. Dit ijzer is afgezet door grond- en regenwater en wijst op het voorkomen van natte omstandigheden in het plangebied. Eén van de redenen hiervoor kan het voorkomen van leemlagen in de ondergrond zijn, waardoor regenwater moeilijk weg kon zakken.

Archeologie

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De bodem is in de meeste boringen verstoord tot in de C-horizont. Bovendien is de C-horizont op veel locaties matig tot uiterst siltig met leemlagen en bevat deze horizont veel roestvlekken en -concreties. Dit wijst in principe op minder gunstige bewoningsomstandigheden, alhoewel in de regio met name nederzettingen uit de Midden en Late IJzertijd op dit soort bodems voorkomen.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. In drie boringen is het plaggendek nog deels intact aangetroffen, maar in de meeste boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont. Op basis van het aantreffen van ijzer- en siltrijke bodems kende het plangebied in het verleden naar verwachting relatief natte omstandigheden. De verwachte dekzandrug is niet aanwezig. Het plangebied ligt in de zuidelijke randzone van de Woolder es op de overgang naar de aangrenzende woeste gronden en is vermoedelijk relatief laat ontgonnen.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

Literatuur

- Ebbers, G. & H. van het Loo**, 1992. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000: toelichting bij kaartblad 28 Oost-29*. Staring Centrum-DLO, Wageningen.
- Keunen, L.J. & F. de Roode**, 2009. Gemeente Hengelo: archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen. *RAAP-rapport 1897*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.
- Nederlands Normalisatie-instituut**, 1989. *Nederlandse Norm NEN 5104: classificatie van onverharde grondmonsters*. Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.
- Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen & M. Verbruggen**, 2012. *Leidraad inventariserend veldonderzoek; deel: karterend booronderzoek*. SIKB, Gouda.

Gebruikte afkortingen

AHN	Actueel Hoogtebestand Nederland
AMK	Archeologische MonumentenKaart
AMZ	Archeologische MonumentenZorg
ARCHIS	ARChEologisch Informatie Systeem
DINO	Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond
KLIC	Kabels en Leidingen Informatie Centrum
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
-Mv	beneden maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil
SIKB	Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen

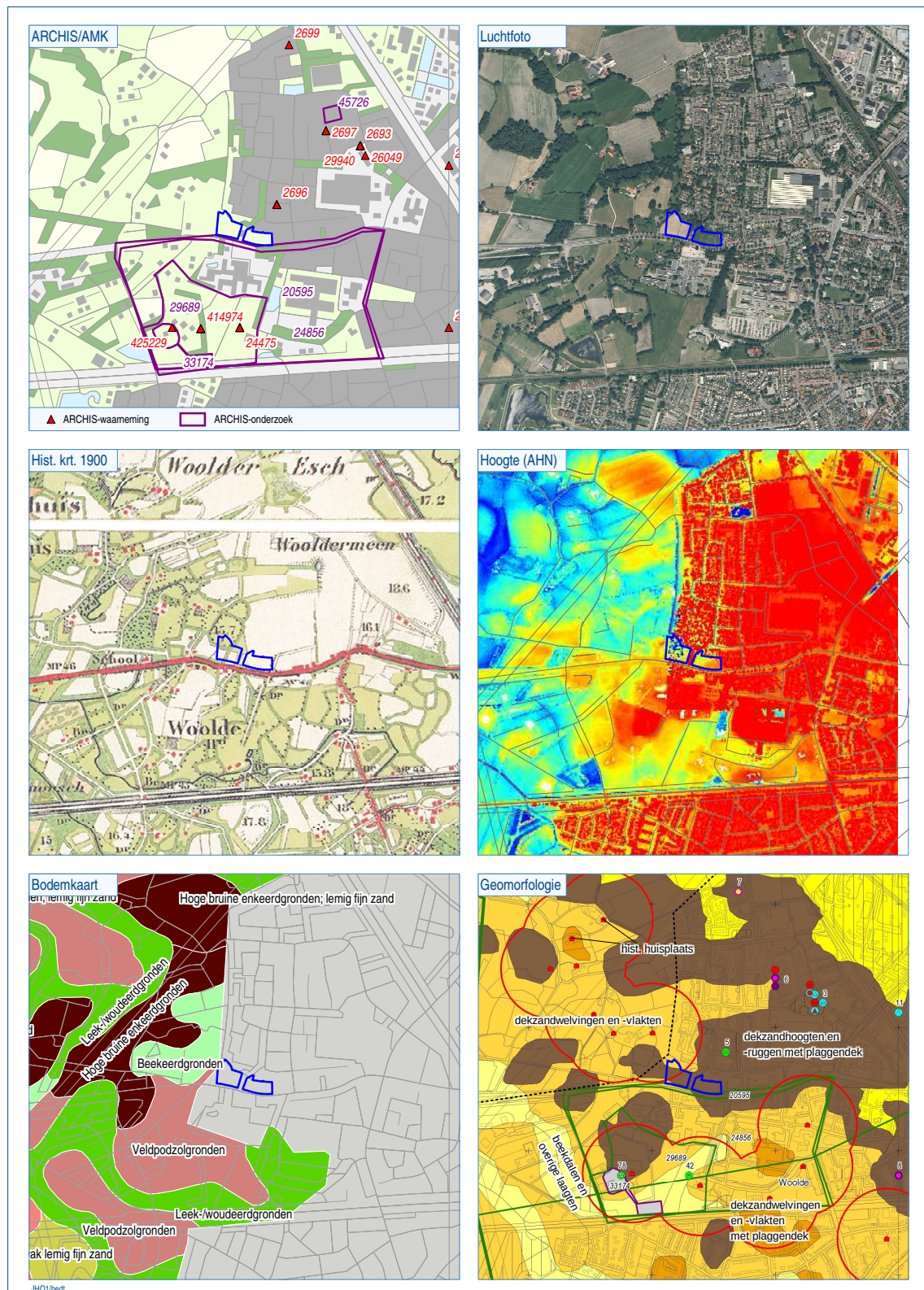
- Figuur 1.** De ligging van het plangebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).
- Figuur 2.** Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal (schaal 1:25.000).
- Figuur 3.** Boorpuntenkaart.

Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.

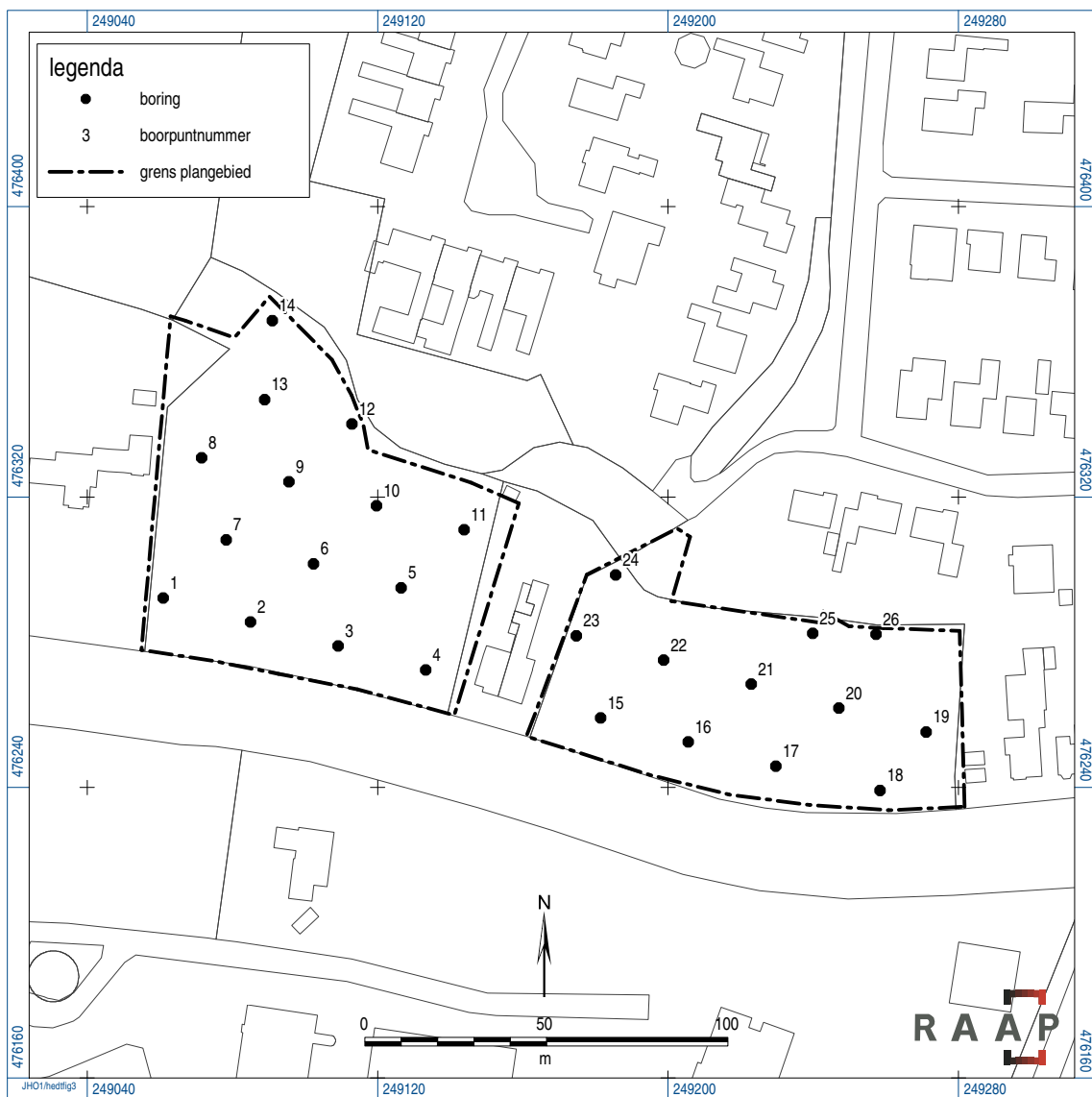
Bijlage 1. Boorbeschrijvingen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).



Figuur 2. Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal (schaal 1:25.000).



Figuur 3. Boorpuntenkaart.

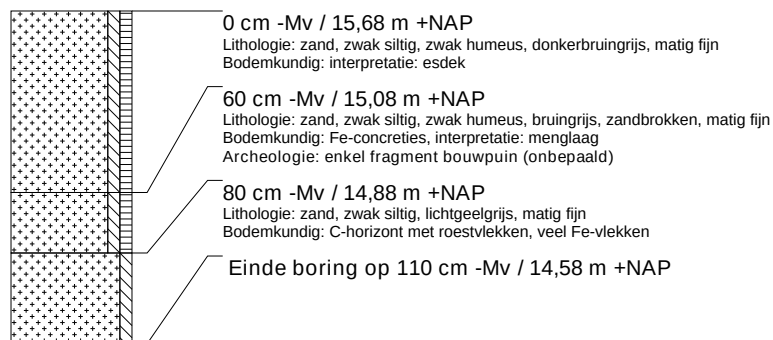
Geologische perioden				Archeologische perioden																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Tijdvak	Chronozone			Datering	Tijdperk			Datering																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Holoceen				1150 na Chr.	Nieuwste tijd (=Nieuwe tijd C)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
					Nieuwe tijd	B	1795																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						A	1650																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
					Middeleeuwen	Laat	1500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						Vol	1250																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						Vroeg	Ottoons	1050																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
							Karolingisch	900																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
							Merovingisch laat	725																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
							Merovingisch vroeg	525																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
					Romeinse tijd	Laat	450																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						Midden	270																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						Vroeg	70 na Chr.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
					Prehistorie	IJzertijd	Laat	15 voor Chr.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
							Midden	250																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Vroeg	500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Bronstijd	Laat	800																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Midden	1100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Vroeg	1800																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat	2000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Midden	2850																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Vroeg	4200																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Mesolithicum (Midden Steentijd)	Laat	4900/5300																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Midden	6450																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Vroeg	8640																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Pleistoceen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

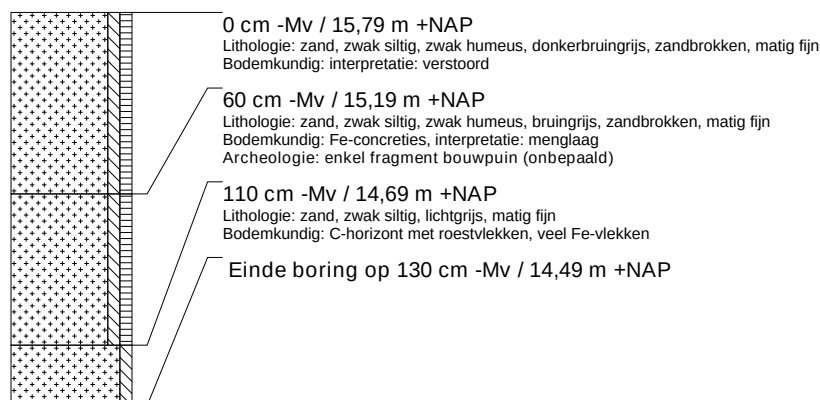
boring: HEDT-1

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.061, Y: 476.292, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,68, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



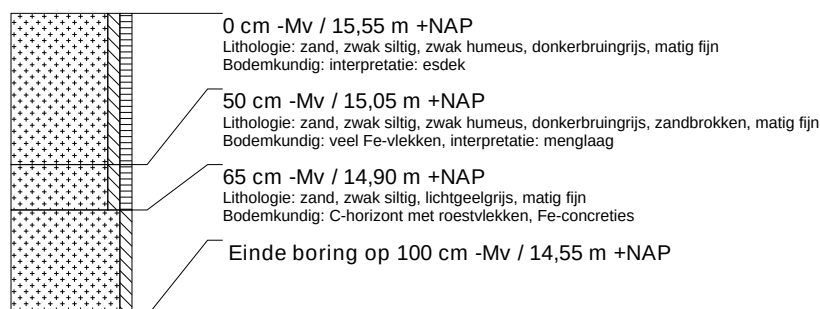
boring: HEDT-2

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.085, Y: 476.286, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,79, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-3

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.109, Y: 476.279, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,55, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



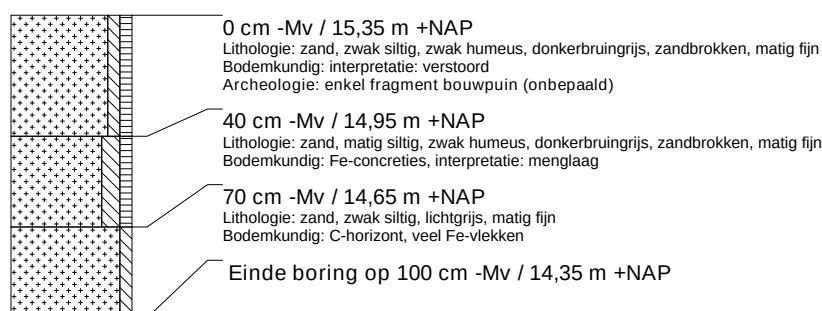
boring: HEDT-4

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.133, Y: 476.272, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,78, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



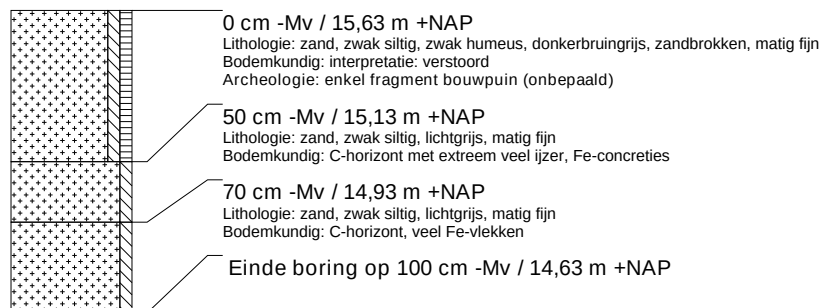
boring: HEDT-5

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.126, Y: 476.295, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,35, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-6

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.102, Y: 476.302, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,63, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



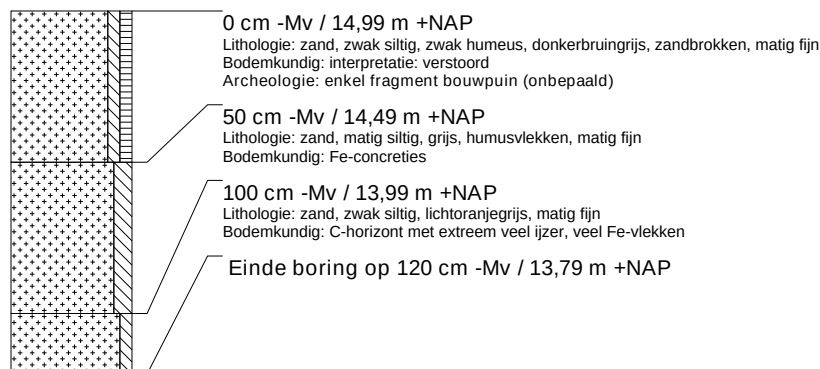
boring: HEDT-7

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.078, Y: 476.308, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,58, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-8

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.071, Y: 476.331, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 14,99, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



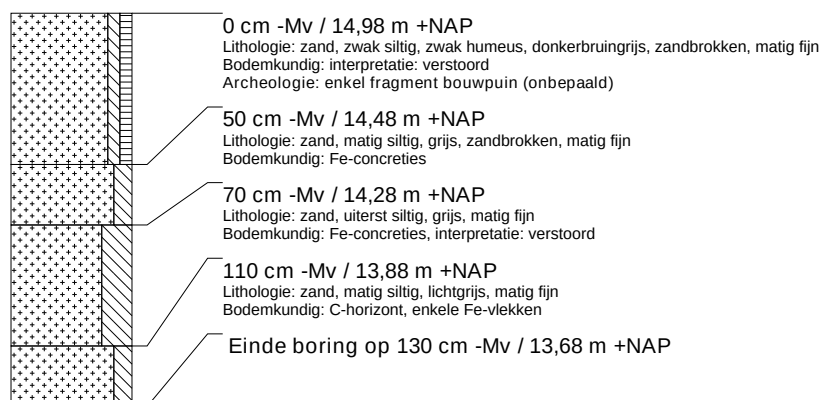
boring: HEDT-9

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.096, Y: 476.324, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,25, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-10

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.120, Y: 476.318, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 14,98, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



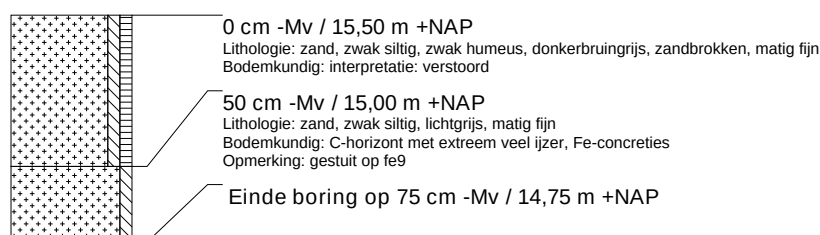
boring: HEDT-11

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.144, Y: 476.311, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,20, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



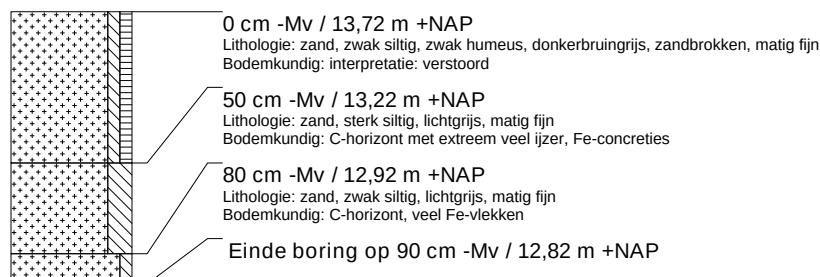
boring: HEDT-12

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.113, Y: 476.340, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,50, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



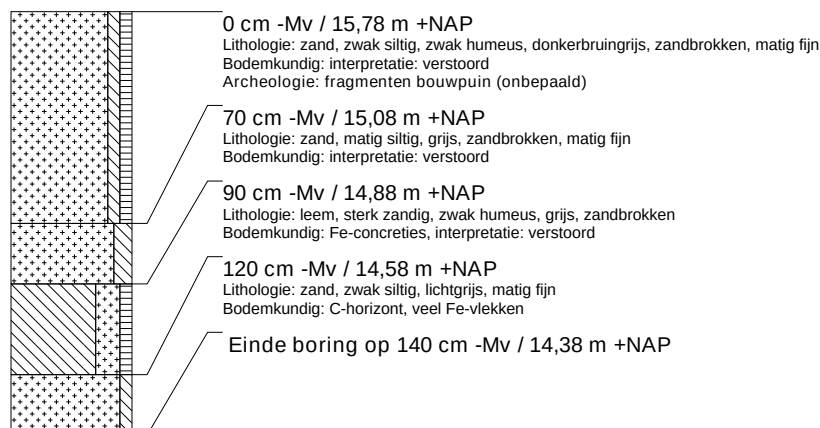
boring: HEDT-13

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.089, Y: 476.347, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 13,72, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



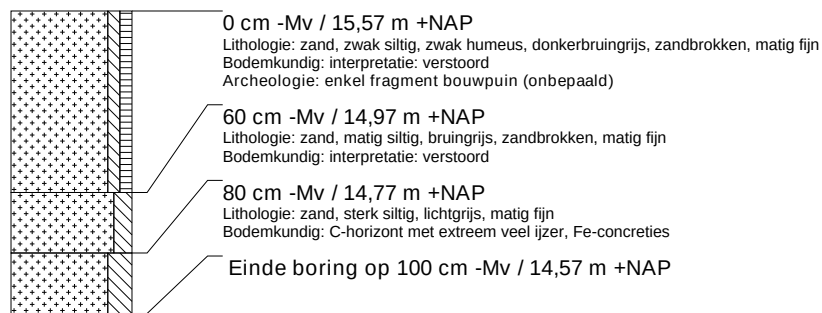
boring: HEDT-14

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.091, Y: 476.369, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,78, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-15

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.181, Y: 476.259, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,57, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



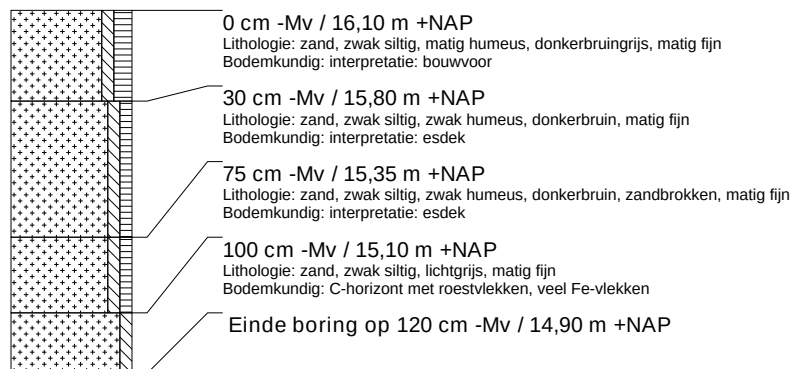
boring: HEDT-16

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.206, Y: 476.253, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,71, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



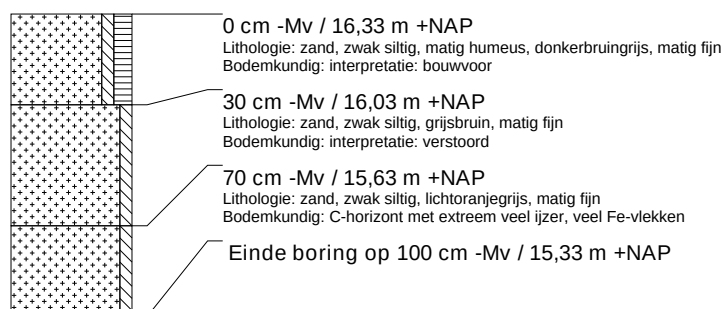
boring: HEDT-17

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.230, Y: 476.246, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,10, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-18

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.258, Y: 476.239, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,33, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



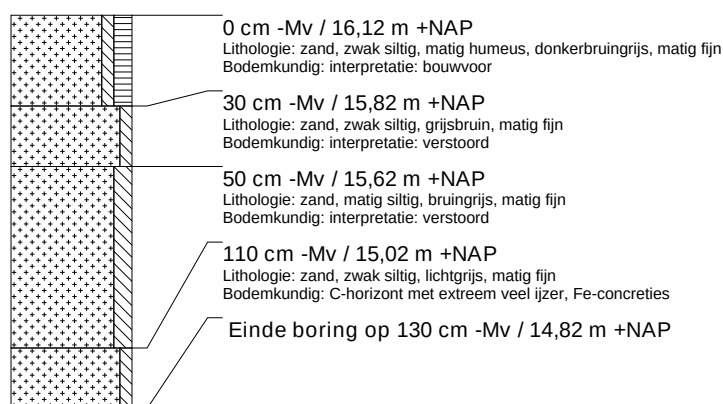
boring: HEDT-19

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.271, Y: 476.255, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,27, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



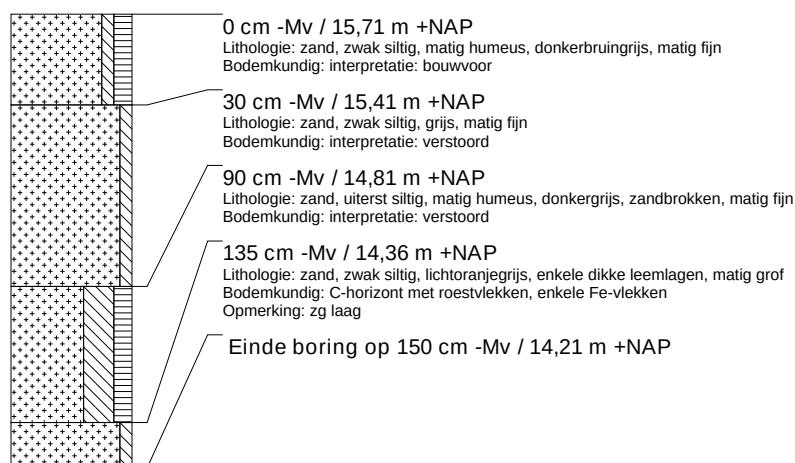
boring: HEDT-20

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.247, Y: 476.262, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,12, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



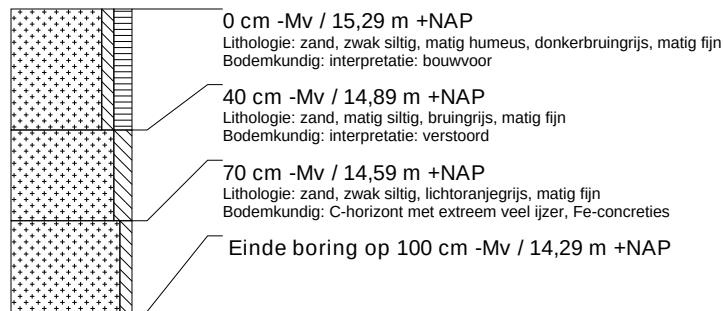
boring: HEDT-21

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.223, Y: 476.269, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,71, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



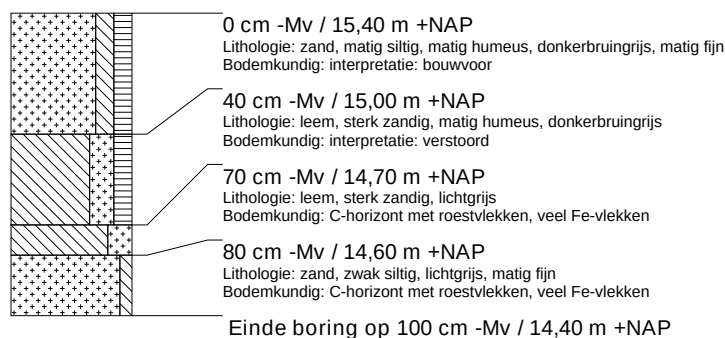
boring: HEDT-22

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.199, Y: 476.275, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,29, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-23

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.175, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,40, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-24

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.186, Y: 476.299, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,40, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-25

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.240, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,60, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-26

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.257, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,80, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek
Woning Deldenerstraat (naast nr 306)

mei 2018

Gemeente Hengelo
Bert Meijer
Afdeling Ruimte en Bouwen

Inleiding

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- Woningen
- Scholen en onderwijsinstellingen
- Ziekenhuizen en verpleegtehuizen
- Andere gezondheidsgebouwen en de daarbij behorende terreinen
- Woonwagendplaatsen

De Wet geluidhinder stelt dat op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen in beginsel moet worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden (artikel 110a 5^{de} lid Wet geluidhinder) hogere grenswaarden vast te stellen. Burgemeester en wethouders hebben in 2015 de herziene nota geluid vastgesteld. In deze nota worden de voorwaarden waaronder hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld nader uitgewerkt. Bovendien is in de nota uitgewerkt wat de gemeente, onder meer in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beschouwt als een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

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

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

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

Locatie Deldenerstraat

Het voornemen is om aan de Noordzijde van de Deldenerstraat naast nr. 306 de bouw van 1 woning mogelijk te maken. Omdat het vigerende bestemmingsplan de bedoelde bouw niet toestaat, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hiertoe is, omdat het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Deldenerstraat, een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting van de geprojecteerde woning vanwege de Deldenerstraat (artikel 74 en 76 Wet geluidhinder). De geluidberekeningen zijn uitgevoerd met standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.30 van DGMR.

De wettelijke (voorkeurs)grenswaarde voor woningen is 48 dB. De woning met de voorgevel aan de Deldenerstraat ligt in het gebiedstype verkeerszone zoals gedefinieerd in het gemeentelijke geluidbeleid. De verkeerszone betreft de eerstelijns bebouwing langs de Deldenerstraat. De ambitiewaarde voor dit gebiedstype is 58 dB. De plafondwaarde is 63 dB.

Invoergegevens

Van de Deldenerstraat zijn in onderstaande tabel de jaaretmaalintensiteiten, uurintensiteiten (dag-avond-nacht) en de voertuig-verdeling (aandeel licht-, middelzwaar- en zwaarverkeer) opgenomen. Deze zijn bepaald met behulp van het regionaal verkeersmodel (Primos). De gemeente Hengelo beschikt over een regionaal verkeersmodel. Op basis van het gekalibreerde verkeersmodel 2012 is een model 2030 gemaakt, waarin alle bekende autonome ontwikkelingen zijn verwerkt in de toekomstige herkomst-bestemmingsmatrix m.b.t. bouwlocaties, werken, arbeidsplaatsen enz.

Tabel 1 Wegverkeersgegevens

Nr.	Wegvak	Jaar etmaalintensiteit 2030	Dag-avond-nachtuur verdeling	Voertuig verdeling
1	Deldenerstraat (Pasteurstraat - rotonde)	18260	6,4 – 3,7 – 1,0	95 – 3 – 2

Maximumsnelheden

Voor het wegvak Deldenerstraat is een maximale snelheid van 50 km/uur ingevoerd.

Wegdektypen

Als wegdekverharding is een stil wegdektype type A ingevoerd.

Waarneempunten

Op de voorgevelrooilijn van de toekomstige woning zijn twee ontvangerpunten gelegd (zie bijlage resultaten). De berekeningen zijn uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 1,5 – 4,5 en 7,5 meter boven het maaiveld.

De geluidsbelasting is bepaald door het berekende geluidsniveau te verminderen met 5 dB (overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder in verbinding met artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012"; dit vanwege het in de toekomst stiller worden van wegverkeer).

Resultaten

De berekende maatgevende (hoogste per rekenpunt) geluidbelastingen op de voorgevelrooilijn is weergegeven in de bijlage en in onderstaande tabel 2.

Tabel 2: Maatgevende geluidbelasting t.g.v. de Deldenerstraat excl. en incl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder

Waarneempunt	Kolom I Geluidbelasting in Lden inclusief aftrek art.110g	Kolom II Geluidbelasting in Lden exclusief aftrek art.110g
1	58	63
2	58	63

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet voor de geprojecteerde woning een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 58 dB. Omdat de geluidbelasting niet hoger is dan de ambitiewaarde voor het gebiedstype waarin de woningen liggen, is toetsing aan de criteria uit het gemeentelijke geluidbeleid niet meer nodig.

Cumulatie

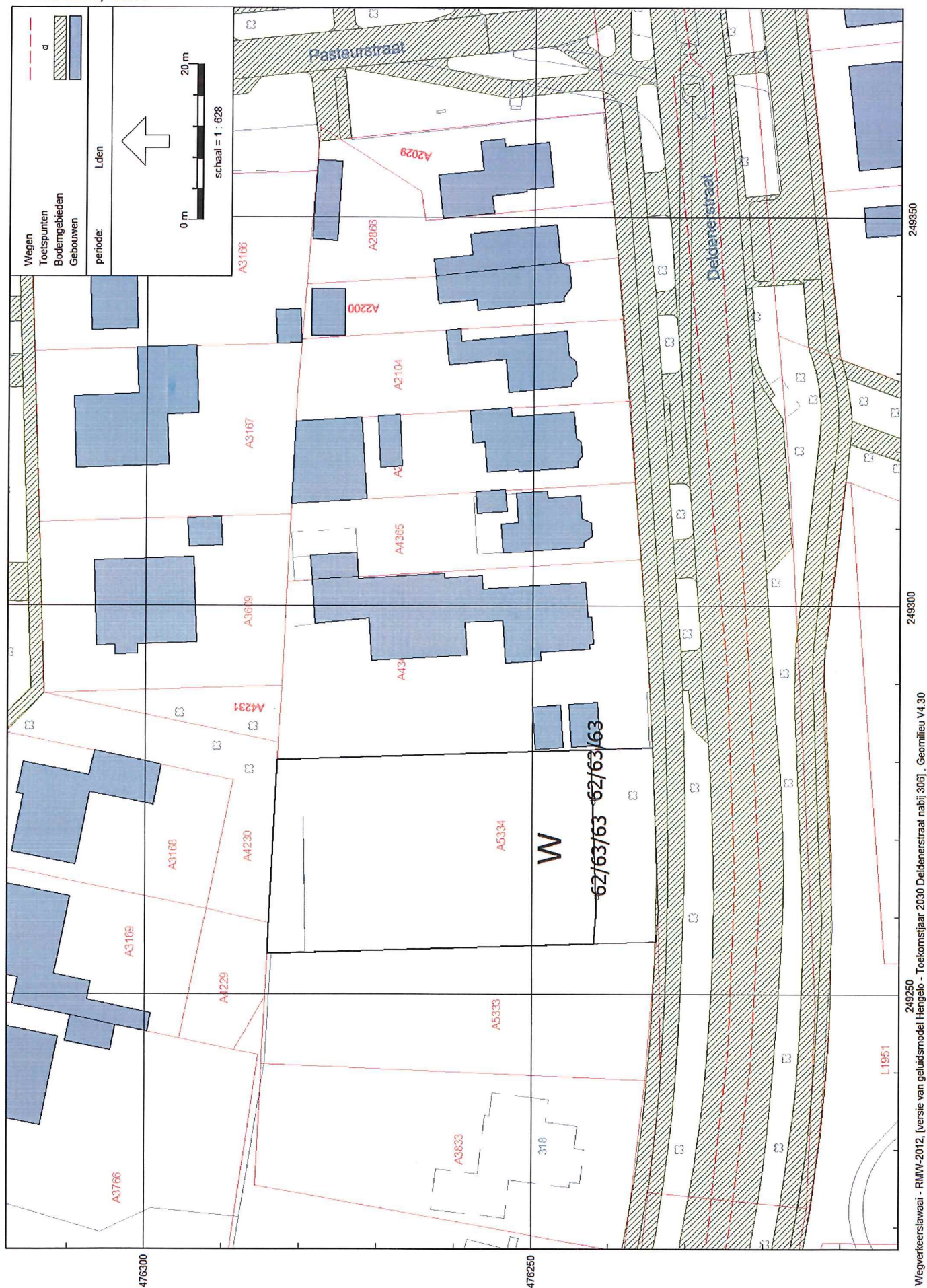
In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere wegen die een relevante geluidbelasting leveren op de woning. Het aspect cumulatie is daarom niet relevant.

Eisen Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau in de te bouwen woning (33 dB). Hiertoe moet de geluidbelasting vermeld in kolom II van tabel 2 worden betrokken (zonder de aftrek overeenkomstig 110g Wet geluidhinder).

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan.

Resultaten



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306 met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele 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 verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijken

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

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 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;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 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;

1.22 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;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 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;

1.25 erker:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op een perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 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;

1.29 kamerverhuur/kamerbewoning:

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

1.30 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;

1.31 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°;

1.32 nutsvoorziening:

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

1.33 omgevingsvergunning:

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 voorgevelrooilijn:

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

1.37 wooneenheid/woning:

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

1.38 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de hoogte van een dakopbouw:

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

2.8 de hoogte van een kap:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

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

2.12 peil

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- d. de minimale breedte van het bouwperceel dient 18 meter te bedragen;
- e. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrans te worden gebouwd;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald;
- h. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- i. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- j. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

3.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

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

2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

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

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

3.2.4 Nutsvoorzieningen

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

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- 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.

3.4.2 *Aan-huis-verbonden-beroep*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 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.

5.2 Geoorloofd gebruik

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

Artikel 6 Overige regels

6.1 Parkeren, laden en lossen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 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.

7.3 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.

7.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.3, 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.

7.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.3, 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.

7.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.3 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306.

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Deldenerstraat naast 306

OPSTELLER: G. Boers

DATUM: 22-08-2018

PARAAF: GB

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐ besluit Sectorhoofd FY (via mandaat) d.d.

☐ Politieke markt: Beeldvorming d.d.

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

☒ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306

☒ Besluit B&W d.d. 03-07-2018

☒ Informerende brief naar de raad d.d. 04-07-2018

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 Deldenerstraat naast 306

☐ Besluit B & W d.d.

☐ Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

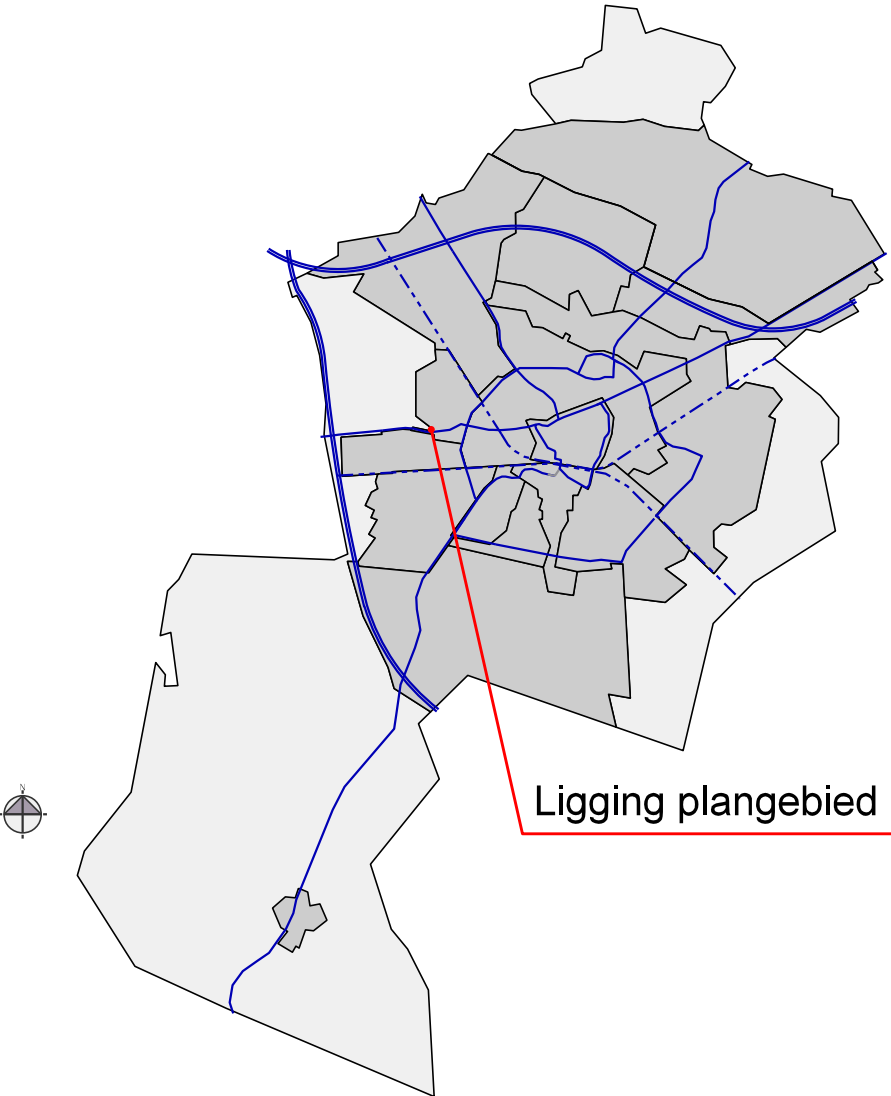
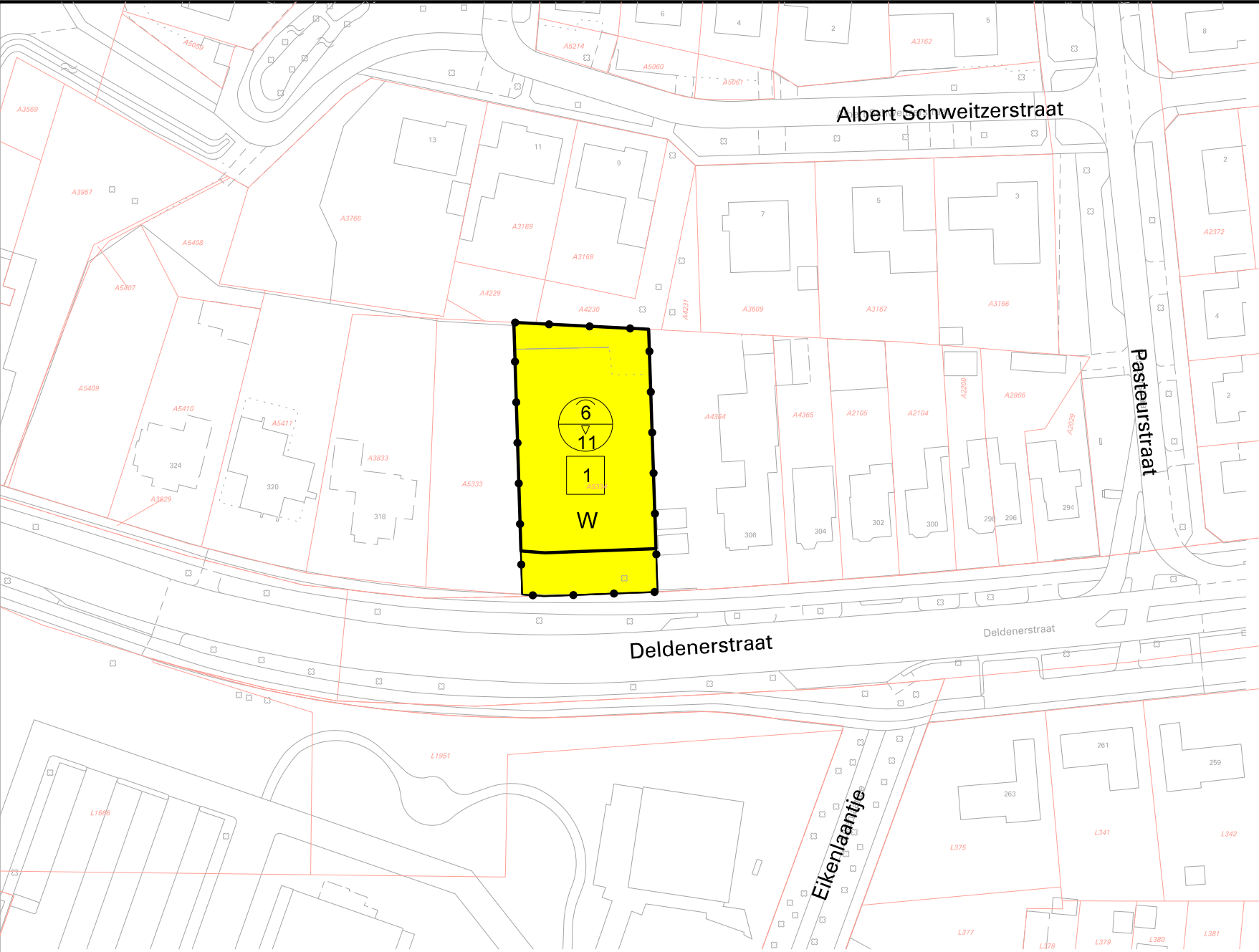
☐ Vaststelling Raad d.d.

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.



Plangebied

Deldenerstraat naast 306

Enkelbestemmingen

Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Sector Fysiek

afd. Stad en Regie

Plan

Deldenerstraat naast 306

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0123-0301

raad

B & W

getekend

R. Hofmeijer

datum

22-08-2018

schaal 1:1000

formaat A3

blad nr :

Behandelvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306		
Zaaknummer	2256864	Portefeuillehouder	Gerard Gerrits
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	- het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen; - geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.		
Historie	In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd. Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt het oprichten van één woning mogelijk op dit perceel gelegen ten westen van Deldenerstraat 306. Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.		

Raad	6 november 2018	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt onder meer voorgesteld het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306 vast te stellen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2256864	Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt het oprichten van één woning mogelijk op het perceel gelegen ten westen van Deldenerstraat 306.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2256864	Boers, Gonny	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom is de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting opgeschoven. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af.

Deze ontwikkelingen vormden de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. De eigenaar heeft reeds in het verleden de mogelijkheden van dit perceel verkend. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond. Het toevoegen van een woning op dit perceel past binnen de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' maakt de realisatie van één woning mogelijk. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond.

Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap. Er zijn geen reacties ingediend over het voorontwerp bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd.

Hogere grenswaarden

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor de op te richten woning op het perceel naast Deldenerstraat 306. De hogere

grenswaarde vastgesteld.

Vervolgtraject

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien de raad 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 'Deldenerstraat naast 306' daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt voorgesteld:

- het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' vast te stellen (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301, getekend op ondergrond NL.IMRO.0164.BP0123) vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306'.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' (met identificatienummer: NL.IMRO.0164.BP0123-0301), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Meeloopformulier.

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

Deldenerstraat naast 306

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	9
2.1 Ruimtelijke karakteristiek	9
2.1.1 Bestaande situatie	9
2.1.2 Nieuwe situatie	9
2.2 Verkeer en infrastructuur	10
2.2.1 Parkeren	10
2.2.2 Ontsluiting woningen op de openbare weg	10
2.2.3 Verkeersveiligheid	10
2.2.4 Openbaar vervoer	10
2.3 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4 Erfgoedwet (2016)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	12
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	14
3.2.3 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	18
3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026	19
3.3.3 Nota Archeologie 2010	20
3.3.4 Erfgoedverordening (2018)	21
3.3.5 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022	21
3.3.6 Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2015 (GGP)	21
3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	22
3.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)	22
3.3.9 Welstandsnota	24
3.3.10 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord	24
3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	24
3.3.12 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020	25
3.4 Conclusie	25
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	26
4.1 Watertoets	26
4.1.1 Afvalwater	26
4.1.2 Hemelwater	26
4.1.3 Grondwater	26
4.1.4 Oppervlaktewater	27
4.2 Natuur	27
4.2.1 Wet natuurbescherming	27
4.2.2 Advies voor het plangebied	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3.1 Algemeen	28
4.3.2 Archeologische verwachting	28
4.3.3 Archeologie; het plangebied	29
4.3.4 Cultuurhistorie; beleid	29
4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied	30
4.4 Milieu	31

4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.2	Bodem	31
4.4.3	Geluid	32
4.4.4	Externe veiligheid	34
4.4.5	Luchtkwaliteit	35
4.4.6	(Radar)obstakel- en verstoringsgebieden	35
4.4.7	Mer en vormvrije mer-beoordeling	36
4.5	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 5	Het bestemmingsplan	38
5.1	Uitgangspunten	38
5.2	Het digitale bestemmingsplan	38
5.3	Planopzet	38
5.3.1	Inleidende regels	38
5.3.2	Bestemmingsregels	38
5.3.3	Algemene regels	39
5.3.4	Overgangs- en slotregels	39
5.4	Handhaving van het plan	39
5.4.1	Algemeen	39
5.5	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	40
5.5.1	Vooroverleg	40
5.5.2	Zienswijzen	40
5.5.3	Verder verloop van de procedure	40
Bijlagen		41
Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-noord	43
Bijlage 2	Woningbouwprogramma	67
Bijlage 3	Watertoets	69
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	75
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	103
Regels		113
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	114
Artikel 1	Begrippen	114
Artikel 2	Wijze van meten	118
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	120
Artikel 3	Wonen	120
Hoofdstuk 3	Algemene regels	123
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	123
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	124
Artikel 6	Overige regels	125
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	126
Artikel 7	Overgangsrecht	126
Artikel 8	Slotregel	127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom is de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af. Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.

De ontwikkeling aan de Deldenerstraat Noord is verwoord in de stedenbouwkundig visie Deldenerstraat-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook de beeldkwaliteitseisen opgenomen. De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan Deldenerstraat Noord en het onderhavig bestemmingsplan. De visie is opgenomen in bijlage 1.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

Tussen de ontwikkeling Deldenerstraat Noord en de rest van de bebouwde kom is het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 gelegen. Binnen het lint van woningen aan de noordzijde van de Deldenerstraat ligt dit agrarische perceel. De eigenaar heeft reeds in het verleden de mogelijkheden van dit perceel verkend. Door het realiseren van een woning op dit perceel wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond. Het toevoegen van een woning op dit perceel past binnen de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord.

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' 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 Deldenerstraat naast 306 is op de afbeelding aangegeven. Het plangebied is westelijk gelegen van het perceel Deldenerstraat 306. Deze grens van het plangebied wordt gevormd door de perceelsgrenzen van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie A, nummer 5334.

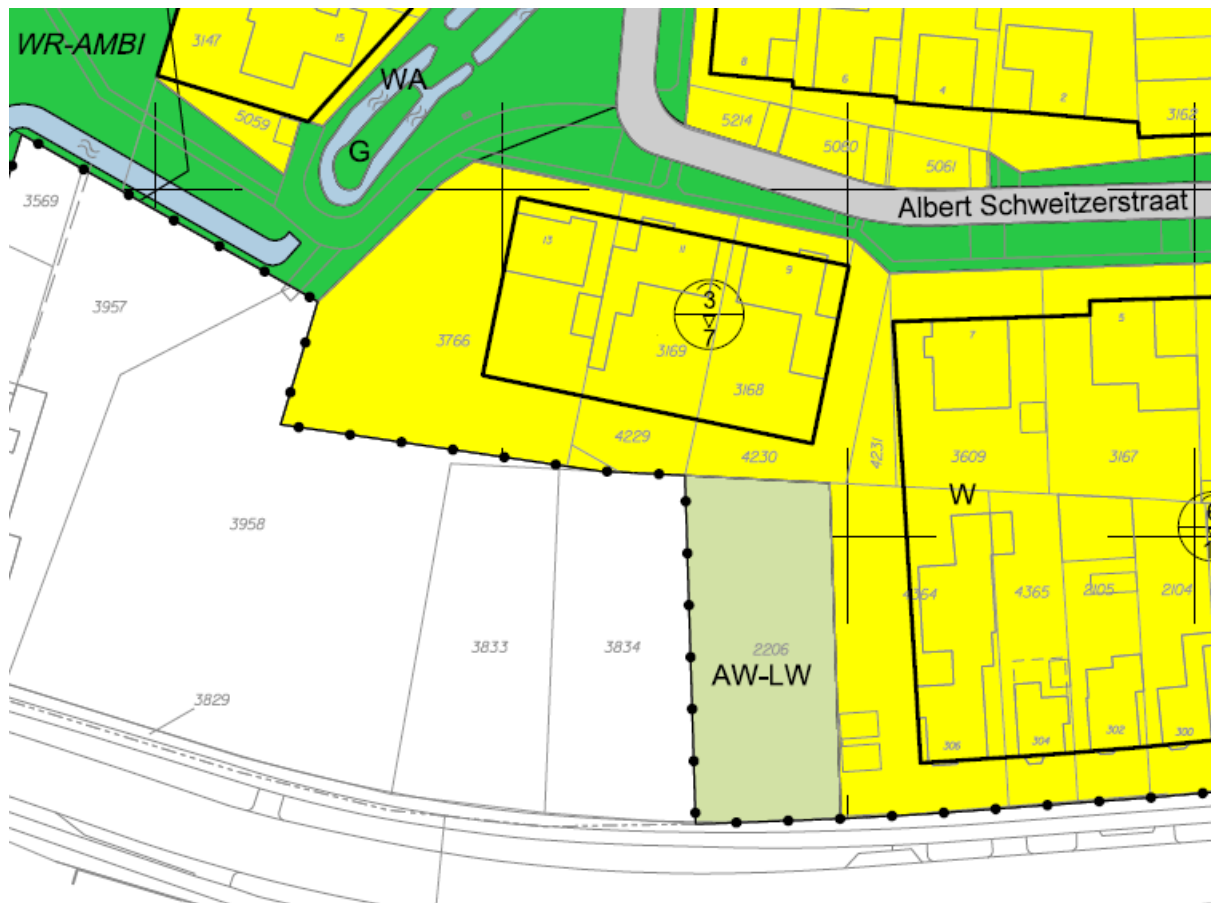


Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (Robert Hofmeijer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die binnen het plangebied zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan "Woolder Es 2012". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 4 maart 2014.

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Woolder Es 2012" bestemd als "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden". Het ontwikkelen van een woning past niet binnen de vigerende bestemming.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Woolder Es 2012

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Bestaande situatie

De Deldenerstraat kent tussen de percelen Deldenerstraat 306 en 384 een open bebouwing. In 2007 zijn twee grote vrijstaande villa's tussen beide percelen gerealiseerd die het gebied in twee grotere onbebouwde stukken deelt. De villa's zijn gebouwd in één en twee lagen met kap. Het oorspronkelijke zicht op het achterliggende landgoed Twickel is door de vrijstaande villa veranderd.

In de raadsvergadering van 4 maart 2014 is het bestemmingsplan "Deldenerstraat Noord" vastgesteld, waarin de de gronden tussen de het huidige plangebied en de Deldenerstraat 384 een woonbestemming hebben gekregen. Op enkele van deze percelen zijn reeds omgevingsvergunningen verleend en woningen gerealiseerd.

De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en de A35 richting het centrum van Hengelo. Ter hoogte van het plangebied wordt de Deldenerstraat gekenmerkt door vrijstaande woningen in twee lagen met een kap op grote percelen. Meer naar het centrum wordt de Deldenerstraat gekarakteriseerd door vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in twee lagen met een kap.

Ten noorden van het plangebied ligt het landgoed Twickel, dat wordt begrensd door natuurlijke in het landschap herkenbare grenzen met sloten en beplanting.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Gezondheidspark. Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark is de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. Door de uitbreiding van de bebouwde kom wordt de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom.

In het bestemmingsplan "Gezondheidspark" wordt tegenover het plangebied voorzien in gemengde doeleinden (maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorggerelateerde bedrijvigheid en/of bedrijven in milieucategorie 1) en woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

2.1.2 Nieuwe situatie

De twee zones aan de Deldenerstraat hebben door hun maat en ligging een verschillend karakter. Bij eventuele bebouwing kan dit verschil in karakter aanleiding vormen voor verschillende bebouwingstypologieën. De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en vanaf de A35 richting het centrum van Hengelo. Dit deel van de Deldenerstraat kenmerkt zich als een woonstraat met allure. Wonen eventueel met een aan de woning gebonden praktijk of kantoorruimte versterkt de continuïteit van de functie.

Het plangebied maakt deel uit van de "stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze visie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie (zie afbeelding 3) zijn aan de kavelmaat en de onderlinge afstand van de woningen evenals aan de beeldkwaliteit duidelijke randvoorwaarden gesteld om de inpassing in de bestaande kwaliteit van de Deldenerstraat te verzekeren.

Met het mogelijk maken van een woning in het plangebied wordt het bebouwingslint langs de noordzijde van de Deldenerstraat afgerond. De woning past binnen het ruimtelijke en beeldkwaliteitskader van het stedenbouwkundig plan.

2.2 Verkeer en infrastructuur

2.2.1 Parkeren

Conform de parkeernormen uit de 'Nota Autoparkeren Hengelo 2008 - 2012' dienen er per woning voor dit plangebied 1,9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de praktijk betekent dit dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dienen te worden.

2.2.2 Ontsluiting woningen op de openbare weg

De woning wordt door middel van een inritconstructie ontsloten op de Deldenerstraat om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De woning zal gemiddeld 5 motorvoertuigbewegingen per weekdag genereren. De Deldenerstraat biedt hiervoor voldoende restcapaciteit.

2.2.3 Verkeersveiligheid

Op de Deldenerstraat geldt een maximale toegestane snelheid van 50 km/ uur. Deze snelheid wordt niet bovengemiddeld overschreden. Volgens het geregistreerde verkeersongevallenbeeld is er geen sprake van een verkeeronveilige situatie op de Deldenerstraat. Tevens rijden op de Deldenerstraat ter plaatse van de inritconstructies bromfietzers op de rijbaan, waardoor het uitwegen verkeersveilig kan plaatsvinden.

2.2.4 Openbaar vervoer

Op de Deldenerstraat rijdt buslijn 12 in oostelijke richting. Dit is een stadslijn die geen deel uitmaakt van het hoogwaardige openbaar vervoer (HOV). Het openbaar vervoer zal geen noemenswaardige hinder ondervinden van de ontsluiting van nieuwe woningen op de Deldenerstraat.

2.3 Wonen

In het plangebied wordt een vrijstaande woning gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord naast 306' raakt geen rijksbelangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

Het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord naast 306' raakt geen rijksbelangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.1.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in één woning en wordt derhalve niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is in die zin niet ladderplichtig.

3.1.4 Erfgoedwet (2016)

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

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

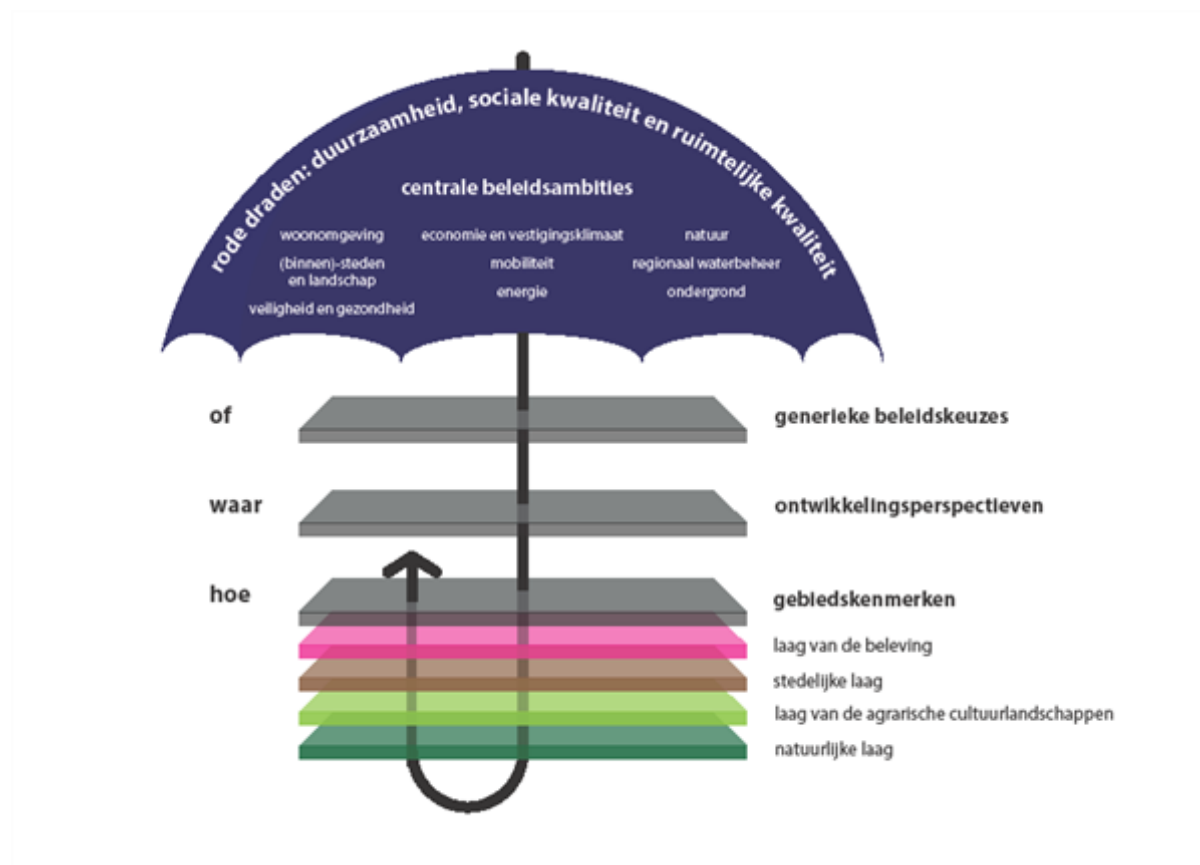
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.1.1 Sturingsfilosofie

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



Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - generieke beleidskeuzes

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

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

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

Hoe – gebiedskkenmerken

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

Norm, richting of inspiratie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie overijssel

3.2.2.1 Of - generieke beleidskeuze

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

Artikel 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hengelo.

In 2010 is de Visie Deldenerstraat-Noord vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin is een stedenbouwkundige visie verwoord voor het gebied aan de noordzijde van de Deldenerstraat tussen de bestaande bebouwing en de rotonde die toegang biedt tot het Gezondheidspark. De rotonde in de Deldenerstraat vormt een herkenbare grens van de bebouwde kom. Hierdoor zijn ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan aan de noordzijde van de Deldenerstraat. In de Visie Deldenerstraat-Noord is voor het plangebied reeds voorzien in een woningbouwontwikkeling.

In 2014 is het bestemmingsplan Deldenerstraat Noord vastgesteld, waarin woningbouw ten westen van het plangebied mogelijk te maken tot aan de rotonde in de Deldenerstraat. Ten oosten van het plangebied ligt de bestaande bebouwing. Het plangebied vormt een open ruimte in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat. Met het mogelijk maken van een woning in het plangebied wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat afgerond.

De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig bestemmingsplan. Deze visie is opgenomen in bijlage 1.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

De woningbouwontwikkeling op het perceel naast Deldenerstraat 306 reeds is vastgelegd in de Visie Deldenerstraat-Noord uit 2010. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. De visie is nog steeds van kracht.

Reeds in het verleden heeft de initiatiefnemer de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel onderzocht. Bij brief van 4 februari 2014 is initiatiefnemer mede gedeeld dat de gemeente positief staat ten opzichte van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord' had initiatiefnemer nog geen concrete plannen en was derhalve niet genegen een overeenkomst te sluiten met de gemeente aangaande het plangebied.

Vanwege de stedenbouwkundige visie voor de noordzijde van de Deldenerstraat en de schriftelijke toezegging dat de gemeente positief tegenover een bestemmingsplanherziening staat, wordt deze ontwikkeling in het kader van het woningbouwprogramma beschouwd als 'contingent kruimelgevallen'. De ontwikkeling Deldenerstraat naast 306 past daarmee binnen de behoefte, zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

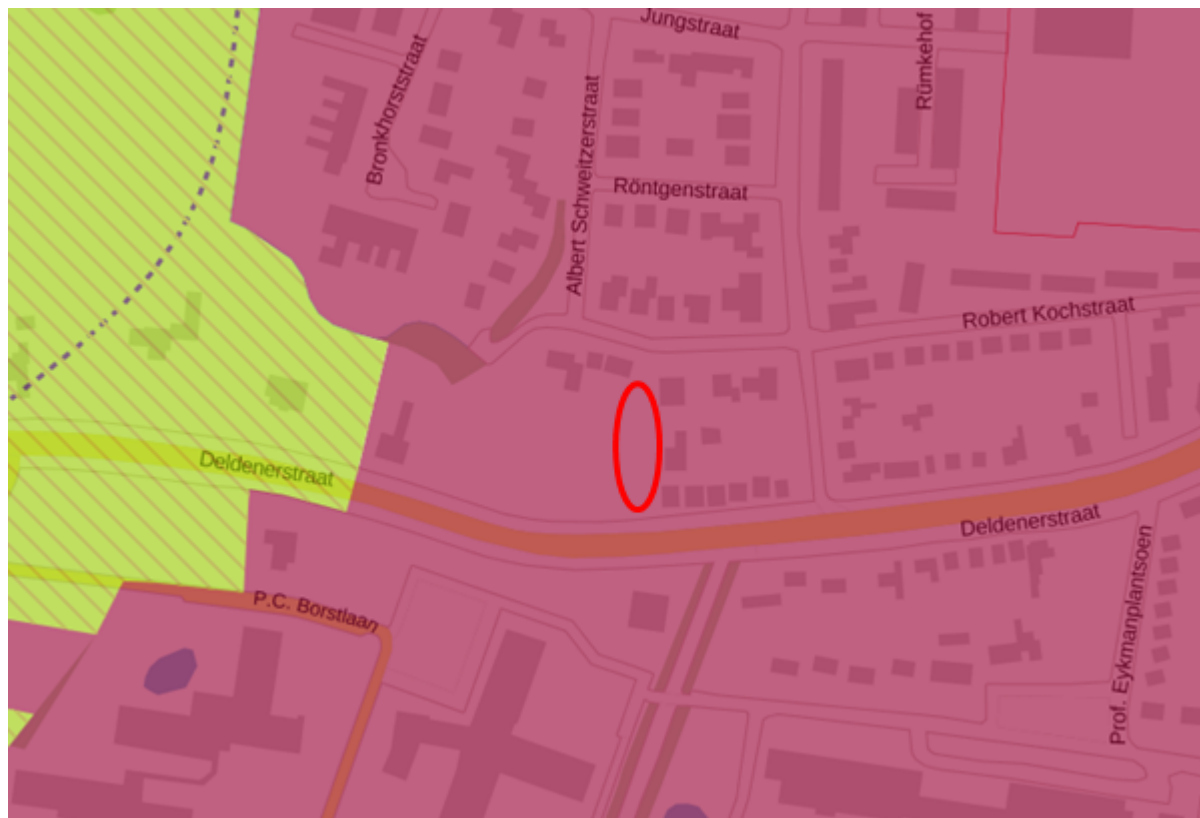
Gelet op het feit dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en de regionale afspraken over woningbouw, is er van strijd met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel geen sprake.

3.2.2.2 Waar - ontwikkelperspectieven

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

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Deldenerstraat naast 306 is in kaart en tekst weergegeven.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven (plangebied rood omkaderd)
Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Het plangebied is aangemerkt als 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Het gaat hier om bestaand woongebied, waar ruimte is voor herstructurering en transformatie. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

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

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van onder andere hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

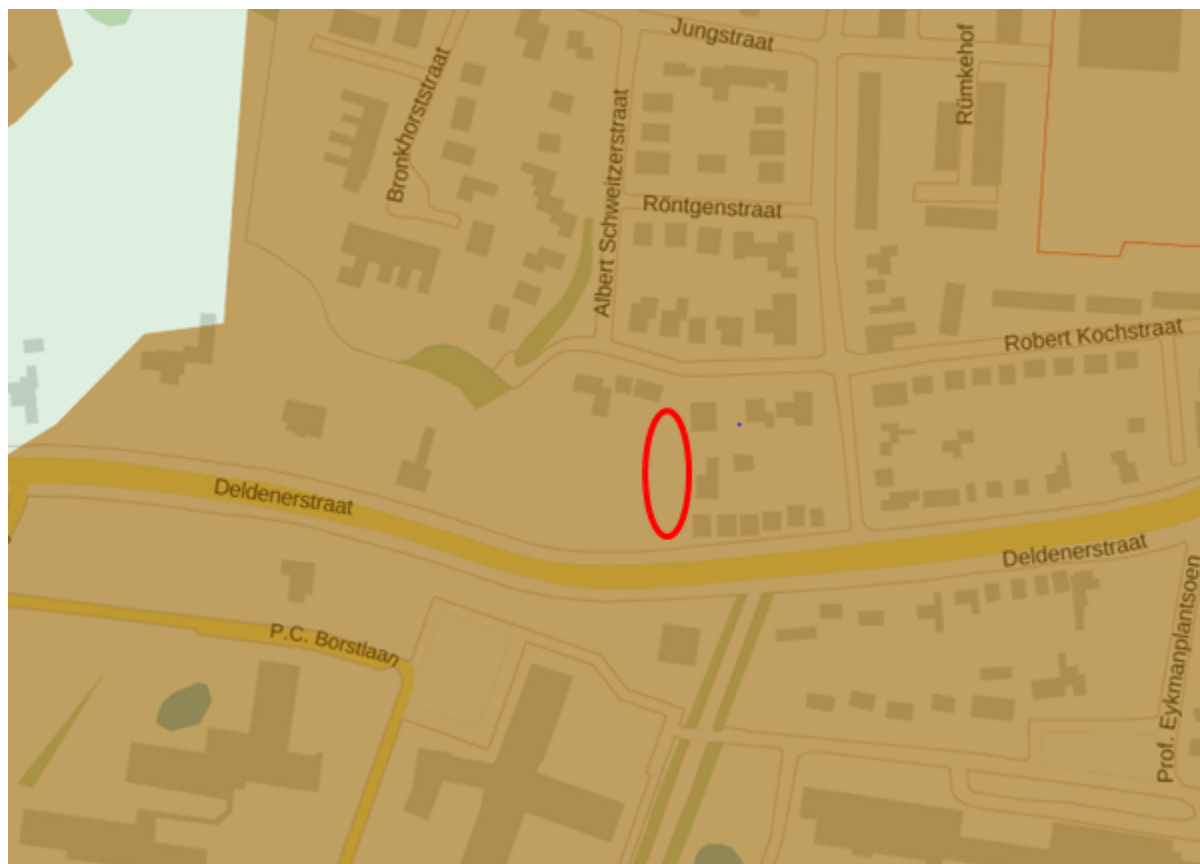
Door de ontwikkeling van het perceel Deldenerstraat naast 306 wordt de lintbebouwing aan de noordzijde van de Deldenerstraat ruimtelijk gezien afgerond.

3.2.2.3 Hoe - gebiedskenmerken

De Omgevingsvisie werkt met een lagenbenadering om verschillende gebiedskenmerken in beeld te brengen. De gebiedskenmerken stellen de kaders waarbinnen het ontwikkelperspectief 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. Deze natuurlijke elementen zijn voornamelijk van grote waarde voor de beleving in het buitengebied.

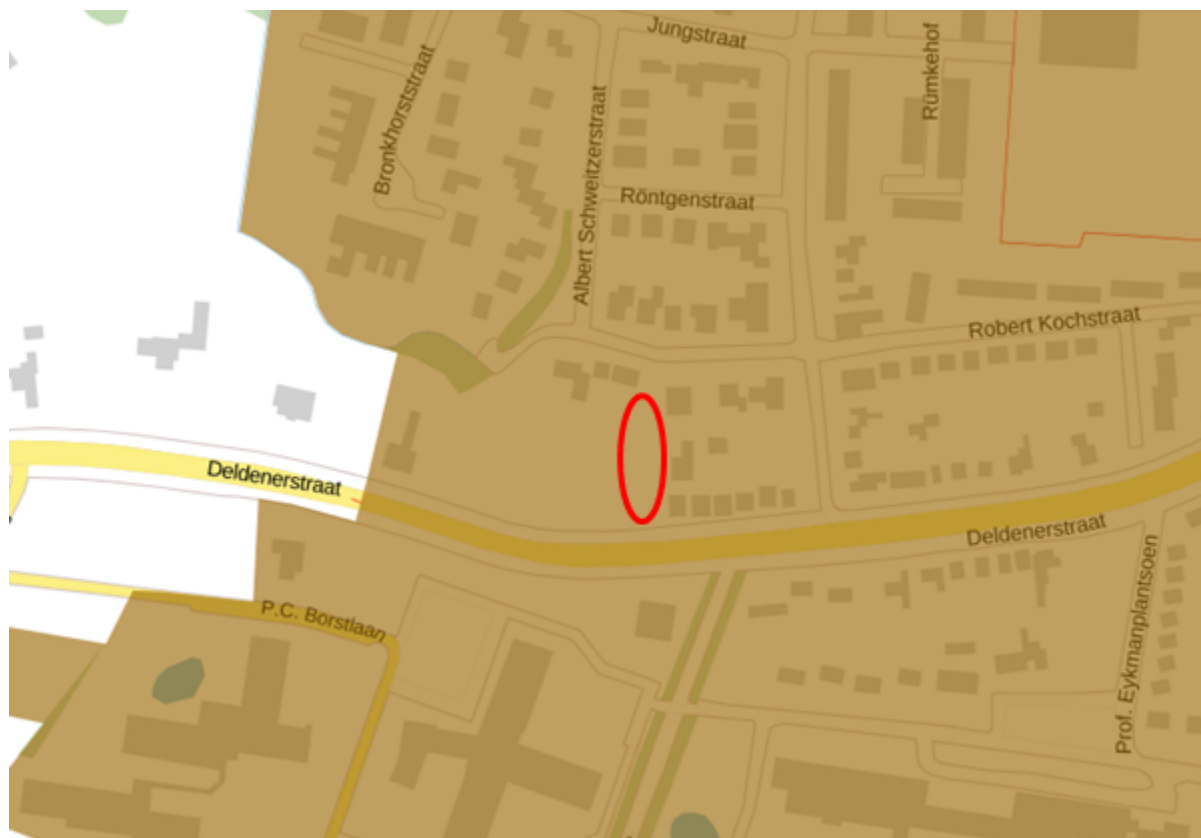


Afbeelding 6: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen en beekdalen en natte laagtes (plangebied rood omkaderd)

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

Het plangebied is gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn door de functionele en efficiënte inrichting geen natuurlijke kenmerken meer aanwezig. Het terrein en omgeving is vlak en functioneel ingericht en van grote verschillen in reliëf is geen sprake meer.

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.



Abbeelding 7: Stedelijke laag; woonwijken 1955 - nu (plangebied rood omkaderd)

Door de invulling van het plangebied met een woning wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat stedenbouwkundig afgerond.

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

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

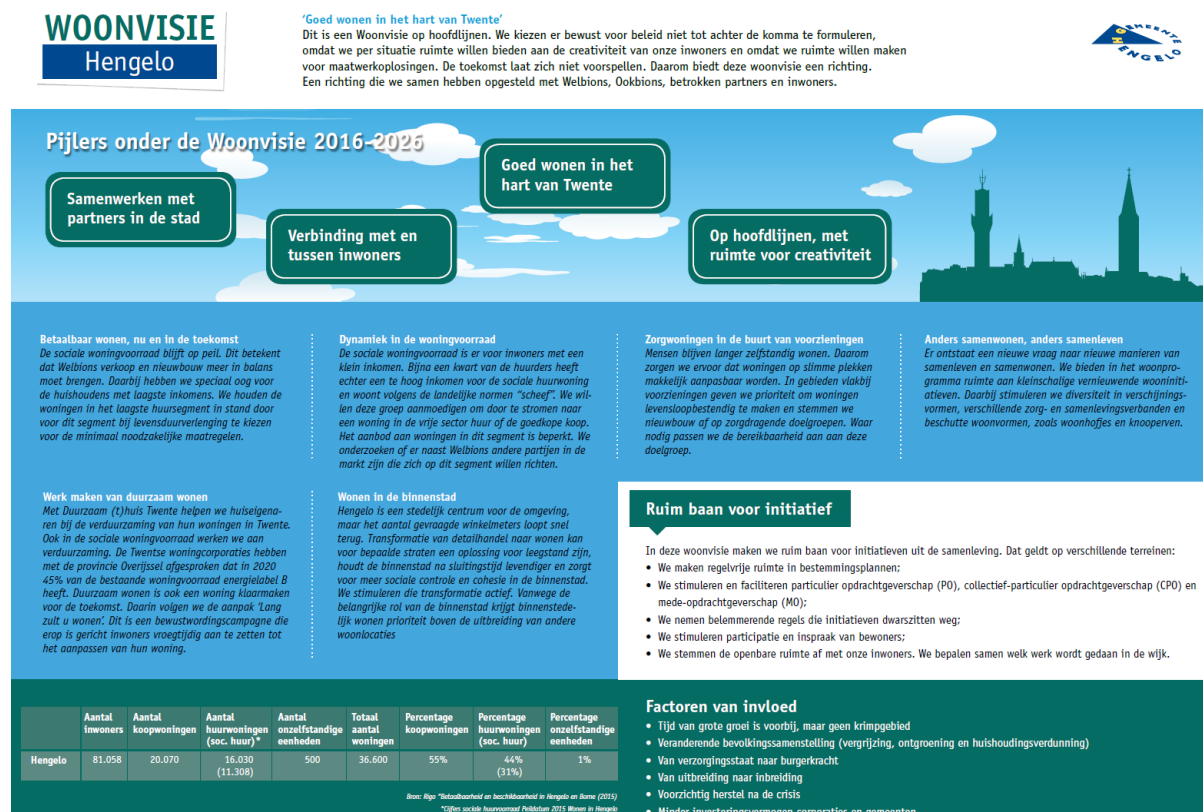
1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit;

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén ervan is stadsranden, waar de noordzijde van de Deldenerstraat deel van uitmaakt. Onderdeel van deze ontwikkeling is de

versterking van het laankarakter van de Deldenerstraat binnen de bebouwde kom van Hengelo. Op deze wijze draagt het plan bij aan de uitvoering van de vierde kernopgave uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

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



Afbeelding 8: Woonvisie Hengelo

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

De woningbouwontwikkeling op het perceel naast Deldenerstraat 306 reeds is vastgelegd in de Visie Deldenerstraat-Noord uit 2010. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. De visie is nog steeds van kracht.

Reeds in het verleden heeft de initiatiefnemer de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel onderzocht. Bij brief van 4 februari 2014 is initiatiefnemer mede gedeeld dat de gemeente positief staat ten opzichte van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Deldenerstraat Noord' had initiatiefnemer nog geen concrete plannen en was derhalve niet genegen een overeenkomst te sluiten met de gemeente aangaande het plangebied.

Vanwege de stedenbouwkundige visie voor de noordzijde van de Deldenerstraat en de schriftelijke toezegging dat de gemeente positief tegenover een bestemmingsplanherziening staat, wordt deze ontwikkeling in het kader van het woningbouwprogramma beschouwd als 'contingent kruimelgevallen'. De ontwikkeling Deldenerstraat naast 306 past daarmee binnen de behoefte, zoals deze regionaal is afgestemd. Het woningbouwprogramma is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

3.3.3 Nota Archeologie 2010

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

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

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

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

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

3.3.3.1 Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

3.3.4 Erfgoedverordening (2018)

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

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

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

3.3.5 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022

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

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

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

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

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

3.3.6 Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2015 (GGP)

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

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

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

Door het afronden van het bebouwingslint aan de noordzijde van de Deldenerstraat wordt het laankarakter versterkt.

3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe 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.

3.3.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

3.3.8.1 *Beleid*

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

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

3.3.8.2 Parkeernormering (motorvoertuigen)

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

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

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

3.3.8.3 Evaluatie

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

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

In paragraaf 2.2 is ingegaan op hoe in het plangebied wordt omgegaan met verkeer en parkeren.

3.3.9 Welstandsnota

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

In de stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord (zie bijlage 1) zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen opgenomen voor het plangebied.

3.3.10 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord

De ontwikkeling aan de Deldenerstraat Noord is verwoord in de stedenbouwkundig visie Deldenerstraat - Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010. Hierin zijn ook de beeldkwaliteitseisen opgenomen. De stedenbouwkundige visie en de hierin opgenomen voorschriften hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig bestemmingsplan. Deze visie is opgenomen in bijlage 1.

3.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

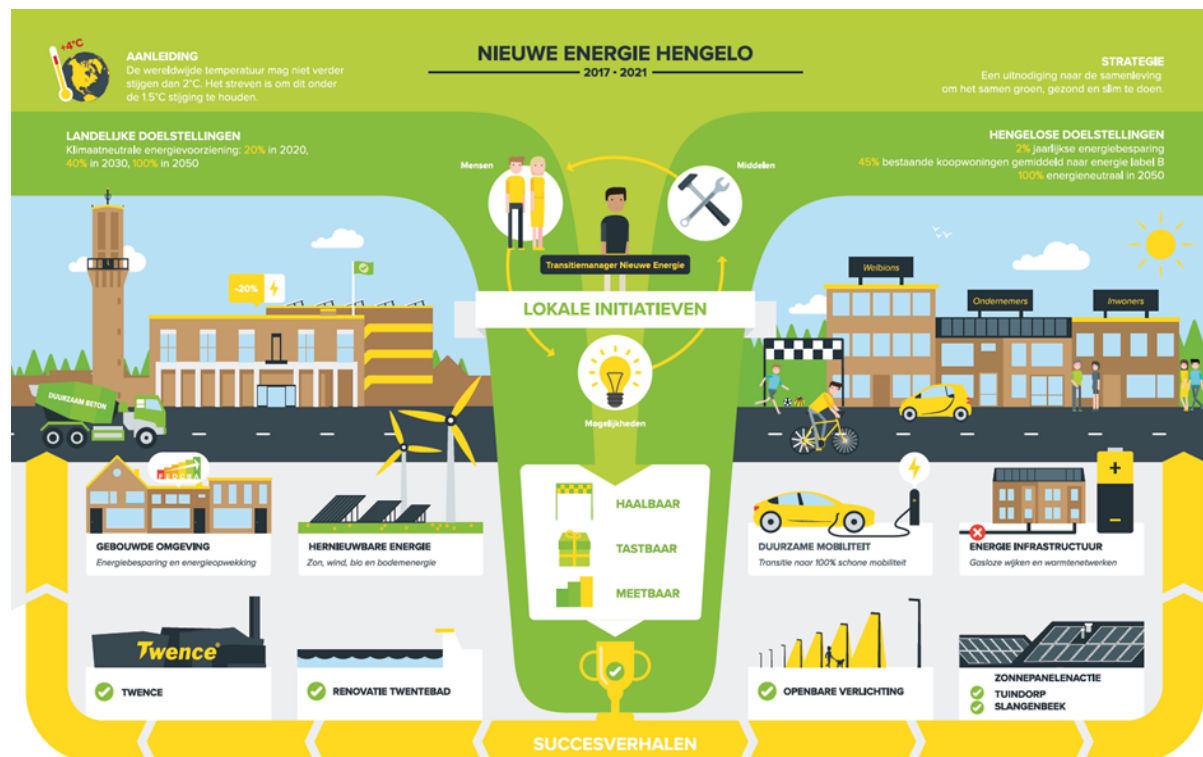
De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden; 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken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

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

3.3.12 Actieplan Nieuwe Energie Hengelo 2017-2020

3.3.12.1 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 9: Nieuwe Energie Hengelo

3.3.12.2 Hengelose doelstellingen

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

3.3.12.3 Klimaatadaptatie

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

3.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied opgestelde beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

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

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan wordt voor het project de normale procedure gevoerd (zie bijlage). Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

4.1.1 Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Het afvalwater (en het hemelwater) van het perceel gelegen naast Deldenerstraat 306 wordt aangesloten op de gemengde riolering in de Deldenerstraat.

4.1.2 Hemelwater

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

Het hemelwater (en het afvalwater) van het perceel gelegen naast Deldenerstraat 306 wordt aangesloten op de gemengde riolering in de Deldenerstraat.

4.1.3 Grondwater

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

4.1.4 Oppervlaktewater

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

4.2 Natuur

4.2.1 Wet natuurbescherming

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

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

4.2.1.1 Bescherming van Natura 2000 gebieden

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.

4.2.1.2 Bescherming van soorten

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

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

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

4.2.1.3 Ruimtelijke ontwikkeling

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

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

- Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie.

- Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- Een WABO omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.
 - Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en 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).

4.2.2 Advies voor het plangebied

Op basis van een veldbezoek en raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna kan worden geconcludeerd dat Wet Natuurbescherming geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

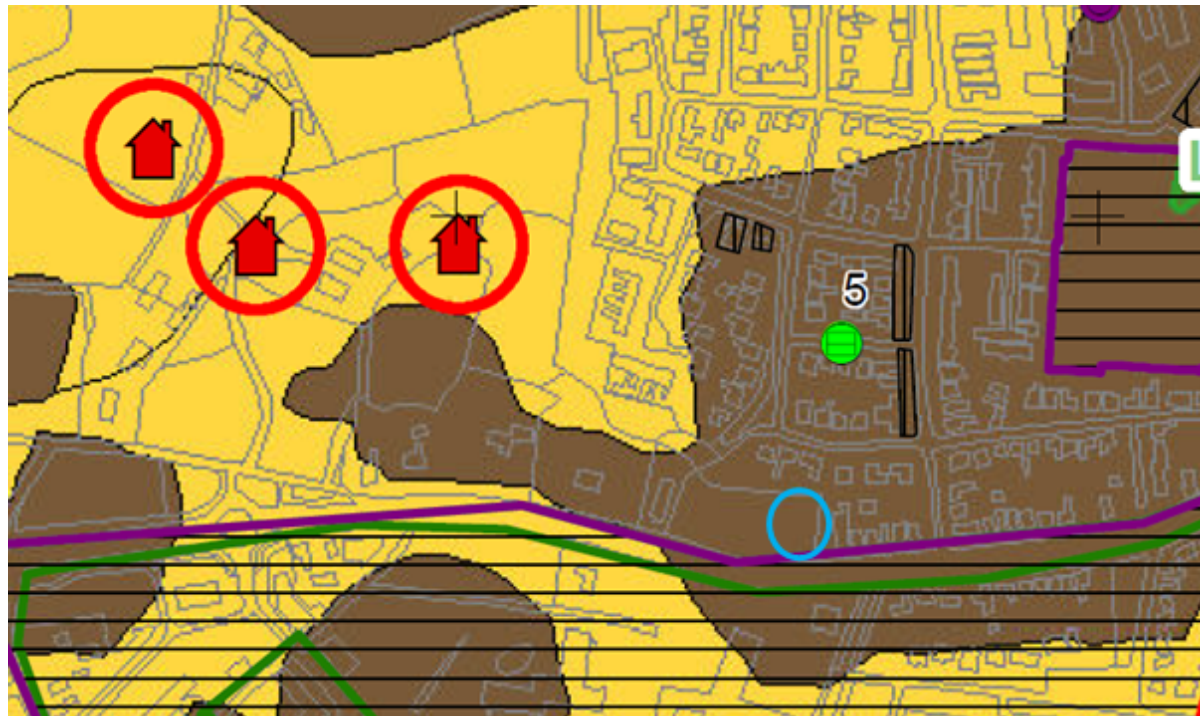
4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

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 onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimumonderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

4.3.3 Archeologie; het plangebied

4.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied Deldenerstraat naast 306 ligt geheel in één zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 10). Het plangebied ligt in een gebied met dekzandhoogten met enkeerdgronden (plaggendecken of esdekken). Het betreft hier relatief hoge en grote dekzandruggen waarop sinds de middeleeuwen bouwlanden zijn aangelegd en waarop vanaf het einde van de late middeleeuwen dikke enkeerdgronden zijn ontstaan. Dergelijke dekzandruggen met oude bouwlanden blijken van oudsher de meest gunstige condities voor vroege landbouwers geboden te hebben en doorgaans worden op die ruggen, onder een dik plaggendek, sporen van bewoning, landbouw en begravingen gevonden, soms teruggaand tot in het Midden-Neolithicum. Gezien de grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen hebben deze gebieden een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien zijn eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen door de beschermende werking van een dik plaggendek ook vaak redelijk goed in de bodem behouden.

4.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

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

4.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In het plangebied is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In augustus 2013 is er in het plangebied (als onderdeel van een groter plangebied) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door RAAP-Archeologisch Adviesbureau (RAAP-notitie 4593). Het rapport is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek bestond uit bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek. In een beperkt aantal boringen bleek de basis van het plaggendek nog ongeroerd te zijn maar in de meeste boringen bleek de bodem sterk geroerd tot ver in de C-horizont. Op grond van bodemkundige waarnemingen bleek bovendien dat de veronderstelde dekzandrug ter plaatse niet aanwezig is en er sprake was van een vrij natte en relatief laag gelegen gebied. De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied kan worden bijgesteld naar laag. Geadviseerd is om het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie. De gemeente heeft het advies van RAAP overgenomen en het selectiebesluit genomen om het plangebied voor wat betreft het omgevingsaspect 'archeologische waarden' vrij te geven.

4.3.3.4 Vertaling naar planregels

Vanwege het eerder uitgevoerd onderzoek is het reeds vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het opnemen van planregels dan ook geen vereiste.

4.3.4 Cultuurhistorie; beleid

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals

houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

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

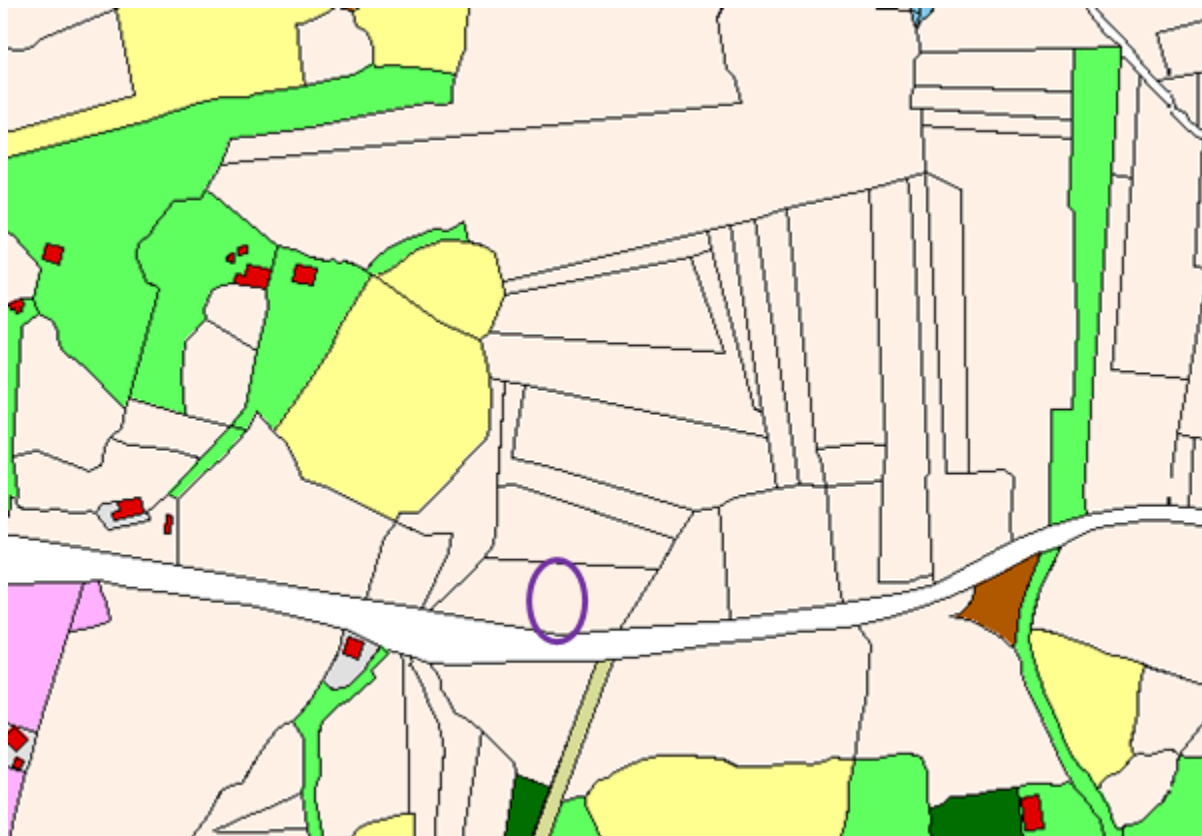
De gemeente Hengelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

4.3.5 Cultuurhistorie; het plangebied

4.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

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 11 is de situatie omstreeks het begin van de 19e eeuw aangegeven. Te zien is dat het plangebied merendeels lag op de Woolderes, een groot bouwlandcomplex met een kenmerkende blokvormige structuur met verkavelingsblokken die in lange smalle stroken zijn verkaveld. Dergelijke oude bouwlanden worden ook met de term 'es' aangeduid en zijn vaak zeer oud. Gezien de structuur van de verkaveling mag worden aangenomen dat de Woolderes al in de Volle Middeleeuwen (ca. 1050 tot 1250) is ontstaan.

Tot aan de aanleg van de woonwijk in de jaren vijftig (zuidelijk van de Deldensestraat) en in de jaren zeventig van de vorige eeuw (noordelijk van de Deldensestraat) is het plangebied een landelijk gebied geweest. Met de aanleg van de woonwijk is de hele oude structuur feitelijk verdwenen.



Afbeelding 11: Situatie van het plangebied rond 1905 (plangebied in paarse ovaal)

4.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

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

4.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

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

De naastgelegen woning Deldenerstraat 306 is in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) benoemd, maar heeft tot op heden geen status gekregen. Bij de toetsing op welstand wordt gekeken naar de stedenbouwkundige visie op Deldenerstraat Noord, waarin middels beeldkwaliteitseisen de overgang van linten naar buitengebied is geregeld. Het toetsingsniveau is hoog. De stadsbouwmeester beoordeelt de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande lint.

4.3.5.4 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

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

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1.1 Algemeen

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

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

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

4.4.1.2 Richtafstanden aanwezige bedrijven in omgeving plangebied

Op basis van het milieubedrijvenbestand van de gemeente Hengelo zijn de bedrijven nabij het plangebied geïnventariseerd. Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf betreft een verpleeghuis gelegen aan de Boerhavelaan. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woning ligt buiten deze richtafstand. Alle overige bedrijven liggen op grotere afstand en hebben een richtafstand die niet over het plangebied valt.

4.4.1.3 Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een richtafstand die over het plangebied valt. Het aspect milieuzonering is daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4.2 Bodem

In het kader van het bestemmingsplanherziening voor het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 (ten westen van Deldenerstraat 306) is de historische bodeminformatie beoordeeld. De kavel (1.232 m²) heeft de bestemming van de van agrarisch met een landschappelijke waarde en wordt gewijzigd naar de bestemming woningbouw. De kavel is in onderstaande afbeelding weergegeven (geel gemarkeerd).



Afbeelding 12: Plangebied Deldenerstraat naast 306

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie A nummer 5334 is geen bodemonderzoek in ons bodemsysteem aanwezig.

Op basis van de historische bodeminformatie wordt verwacht dat er in het verleden geen activiteiten zijn geweest die een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Gezien de wijziging van bestemming naar wonen wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de bovengenoemde informatie kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wel wordt opgemerkt dat voor grondverzet de regels van het Besluit bodemkwaliteit gelden. Daarnaast zal er voor de aanvraag van de omgevingsvergunning onderdeel bouwen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.4.3 Geluid

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

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

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

De Wet geluidhinder kent per geluidbron een voorkeursgrenswaarde en een maximaal toelaatbare waarde. Uitgangspunt van de Wgh is dat bij een geluidgevoelige bestemming wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, daartoe moeten zonodig geluidbeperkende voorzieningen worden getroffen. Op grond van artikel 110a Wgh hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid een hogere grenswaarde vast te stellen tot ten hoogste de maximaal toegestane waarde. Een hogere waarde dan de maximale ontheffingswaarde is wettelijk niet mogelijk. De restricties en voorwaarden waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn vastgelegd in de nota geluid van de gemeente Hengelo zoals vastgesteld op 10 februari 2009. In deze nota wordt gesproken over een goed woon- en

leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

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

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

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

4.4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor tweebaanswegen binnen de bebouwde kom een zone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de zone van de Deldenerstraat. Binnen deze zone dienen bij het vaststellen van een bestemmingsplan de geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

De Deldenerstraat is voorzien van geluidreducerend asfalt. Verdergaande bronmaatregelen zijn dan ook in redelijkheid niet mogelijk. Overdrachtmaatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, zijn in binnenstedelijke situaties niet wenselijk. Het bouwen op een grotere afstand van de weg is in redelijkheid niet mogelijk.

De te bouwen woning ligt in het gebiedstype verkeerszone zoals gedefinieerd in het gemeentelijk geluidbeleid. De verkeerszone betreft de eerstelijns bebouwing langs de Deldenerstraat. Bij dit gebiedstype hoort een ambitiewaarde van 58 dB en een plafondwaarde van 63 dB. Om inzage te verkrijgen over de hoogte van de geluidbelasting is door de afdeling Ruimte en Bouwen van de gemeente Hengelo een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 63 dB. Op deze waarde mag (overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder) 5 dB in mindering worden gebracht. De maximale geluidbelasting bedraagt 58 dB (incl. aftrek). Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Er moet daarom een hogere geluidwaarde van 58 dB worden vastgesteld. De ambitiewaarde voor het gebiedstype verkeerszone en de maximale waarde worden niet overschreden.

Eisen Bouwbesluit

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau in de woningen (33 dB). Hiertoe moet de geluidbelasting van alle wegen in de beoordeling worden betrokken zonder de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek moeten worden aangeleverd waarmee wordt aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan.

Cumulatie van geluid

Op grond van artikel 110a zesde lid mag een hogere waarde niet worden verleend als het college van oordeel is dat er sprake is van onaanvaardbare cumulatie van geluidbelasting. In dit geval is geen sprake van cumulatie van geluid, omdat uitsluitend het geluid van de Deldenerstraat relevant is.

4.4.3.2 Industrielawaai

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

4.4.3.3 Railverkeerslawaaï

De wetgeving ten aanzien van geluidhinder met betrekking tot spoorwegen is vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en bijbehorende uitvoeringsbesluiten. Geluidproductieplafonds zijn op 1 juli 2012 ingevoerd voor hoofdspoorwegen en rijkswegen. Geluidproductieplafonds zijn de maximaal toegestane geluidniveaus op een keten van referentiepunten aan weerszijden van de (spoor)weg.

Indien binnen de geluidszone van een spoorweg een nieuwe geluidsgevoelige bestemming zoals een woning of een school wordt gerealiseerd, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting afkomstig van die spoorweg (artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder).

In het Besluit geluidhinder zijn geluidzones gedefinieerd. De geluidzones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden. De geluidzones zijn van rechtswege aanwezig.

De wettelijke breedte van de geluidszone van een spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart en is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt (artikel 1.4a). Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het spoor. Het aspect railverkeerslawaaï is daarom niet van belang.

4.4.3.4 Luchtvaartlawaaï

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

4.4.4 Externe veiligheid

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

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De normering voor de externe veiligheid langs rijkswegen en spoorwegen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

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

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

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

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting, de weg of de buisleiding. De grootte van het invloedsgebied is afhankelijk van de effectafstanden: het invloedsgebied omvat het gebied waarbinnen bij het grootst mogelijke ongeval ten minste 1% van de blootgestelde personen overlijdt.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico tengevolge van het plan groter wordt of als het groepsrisico ten gevolge van de bestaande situatie groter is dan de oriëntatiewaarde, moet het geaccepteerde groepsrisico worden verantwoord.

4.4.4.1 Risicovolle bedrijven

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

4.4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

De geprojecteerde woning ligt buiten het invloedsgebied van de A35. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A35 is daarom niet van invloed op de woning. De Deldenerstraat is niet aangewezen als route waarover routeringsplichtige gevaarlijke stoffen (bv LPG) mogen worden vervoerd. Enig transport van gevaarlijke stoffen, zoals brandbare stoffen, is niet uitgesloten. Deze hoeveelheden zijn echter zo gering dat er geen sprake is van een significant extern veiligheidsrisico buiten de rand van de weg. Een nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

4.4.4.3 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

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

4.4.4.4 Hoogspanningsleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

4.4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Binnen het plangebied wordt 1 woning gerealiseerd. Dit aantal is ruimschoots lager dan de grens waarboven sprake is van 'in betekenende mate' bijdragen. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4.6 (Radar)obstakel- en verstoringsgebieden

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

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

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

4.4.7 Mer en vormvrije mer-beoordeling

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

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

4.4.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.4.7.2 Kenmerken van de activiteit

De ontwikkeling betreft de bouw van één woning aan de Deldenerstraat. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

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

4.4.7.3 Locatie van het project

Het plangebied ligt aan de Deldenerstraat (één van de uitvalswegen van Hengelo) en heeft een oppervlak van circa 1232 m². Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woonwijk Woolderes en aan de zuidzijde aan de Deldenerstraat en het Gezondheidspark. Het plangebied maakt onderdeel uit van rij woningen op ruime kavels langs de Deldenerstraat.

Het gebied kent geen bijzonder natuurwaarden of natuurlijke hulpbronnen en ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

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

4.4.7.4 Soort en kenmerken van de potentiële effecten

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

4.4.7.5 Conclusie

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

Nu belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet optreden, wordt het college van burgemeester en wethouders voorgesteld dat in de voorbereiding van het project "bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306" geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingen aan de Deldenerstraat Noord beschreven. Deze ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de gebruiks en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden gronden zijn bestemd.

5.2 Het digitale bestemmingsplan

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

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

5.3 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

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

5.3.1.1 Begrippen

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

5.3.1.2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

5.3.2.1 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om één woning te realiseren. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt in het kader van aan-huis-verbonden beroepen. Ten behoeve van de woonfunctie zijn ondergeschikte tuinen, erven, terreinen, woonstraten, verhardingen, overpaden, in-/uitritten en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater alsmede bijbehorende bebouwing toegestaan.

De bestemming 'Wonen' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak en een bouwvlak. De hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken opgericht te worden, met uitzondering van erkers, balkons, luifels en dergelijke. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het aantal wooneenheden opgenomen.

Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan. De maatvoeringen ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak, de goot- en bouwhoogte alsmede de afstand van een aan-/uitbouw en bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn opgenomen in de regels.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terenaafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen, tenzij gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. Alsdan is de hoogte beperkt tot 1 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter of 7,5 meter voor kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

5.3.3 Algemene regels

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

5.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.3.3.2 Algemene gebruiksregels

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

5.3.3.3 Overige regels

Dit artikel regelt de afstand van bebouwing tot de Rijksweg. Verder zijn aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot het parkeren, laden en lossen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3.4.1 Overgangsrecht

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

5.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

5.4 Handhaving van het plan

5.4.1 Algemeen

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

5.5 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.5.1 Vooroverleg

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

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Het waterschap Vechtstromen heeft niet gereageerd binnen de gestelde termijn en daarmee ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

5.5.2 Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan 'Deldenerstraat naast 306' zijn geen zienswijzen ingediend.

5.5.3 Verder verloop van de procedure

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 Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-noord

Gezondheidspark Hengelo

Stedenbouwkundige visie Deldenerstraat-Noord



13 juli 2009



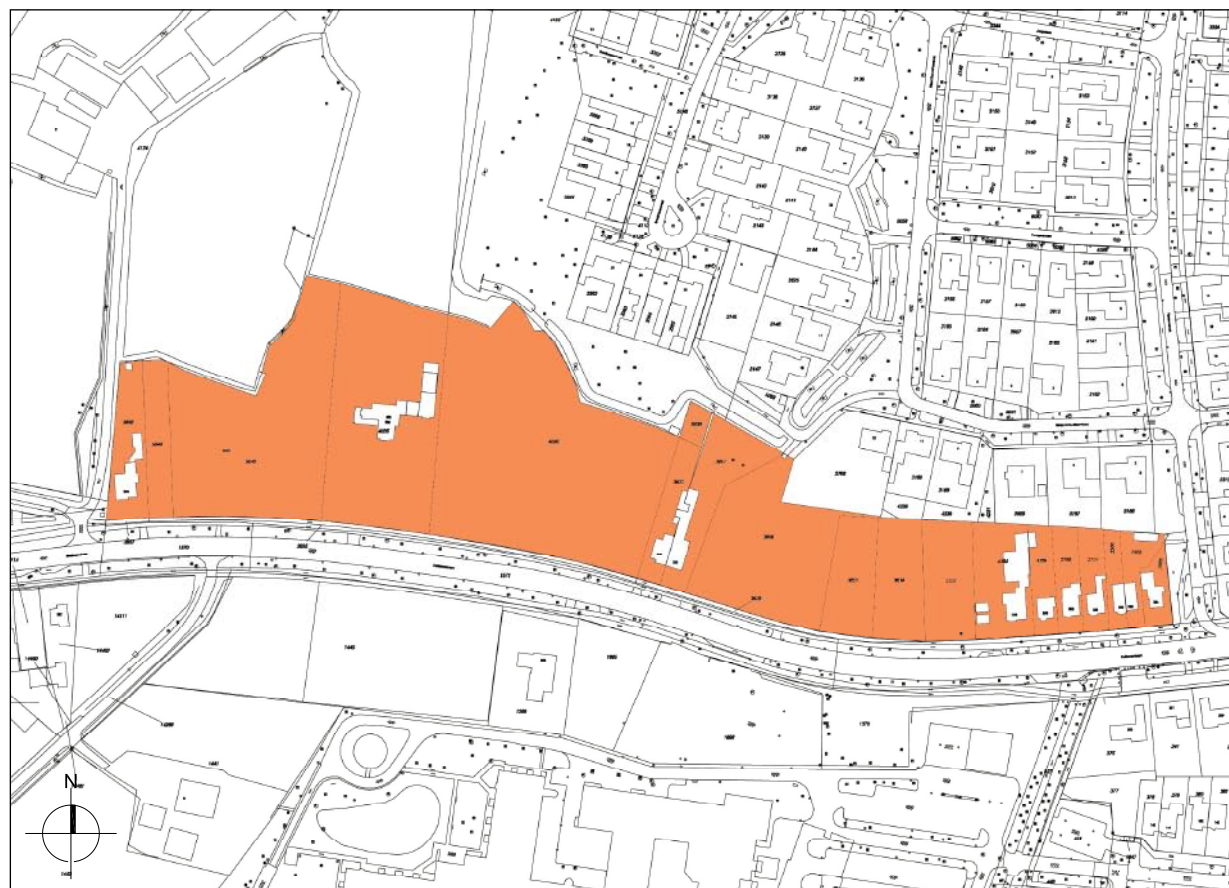
op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	5
2	Locatiebeschrijving	7
3	Stedenbouwkundige visie	11
4	Beeldkwaliteit	15
4.1	Deelgebieden	15
4.2	Algemene beeldkwaliteitseisen	15
4.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	17
4.4	Deelgebied "Linten"	19
4.5	Deelgebied "Buitengebied"	20
5	Voorschriften	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Deelgebieden	21
5.3	Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"	21
5.4	Deelgebied "Linten"	21

plangebied



1 Aanleiding

Door de ontwikkeling van het Gezondheidspark wordt de grens van de bebouwde kom van Hengelo in westelijke richting verplaatst. De aanleg van een nieuwe rotonde in de Deldenerstraat vormt de herkenbare grens van de bebouwde kom. Door de uitbreiding van de bebouwde kom wordt de grens van de maximum snelheid van 50 km/uur eveneens in westelijke richting verplaatst naar direct voor of na de rotonde. Hierdoor neemt de geluidsoverlast van de Deldenerstraat op de aanliggende bebouwing af.

Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor het heroverwegen van de bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de Deldenerstraat ter hoogte van het Gezondheidspark.



luchtfoto van het plangebied



2 Locatiebeschrijving

De Deldenerstraat tussen de Pasteurstraat en de Oude Deldenerweg kent een open bebouwing met twee grotere onbebouwde stukken tussen bestaande woningen. De meest westelijk gelegen onbebouwde zone is ca. 160m breed, de oostelijke 120m.

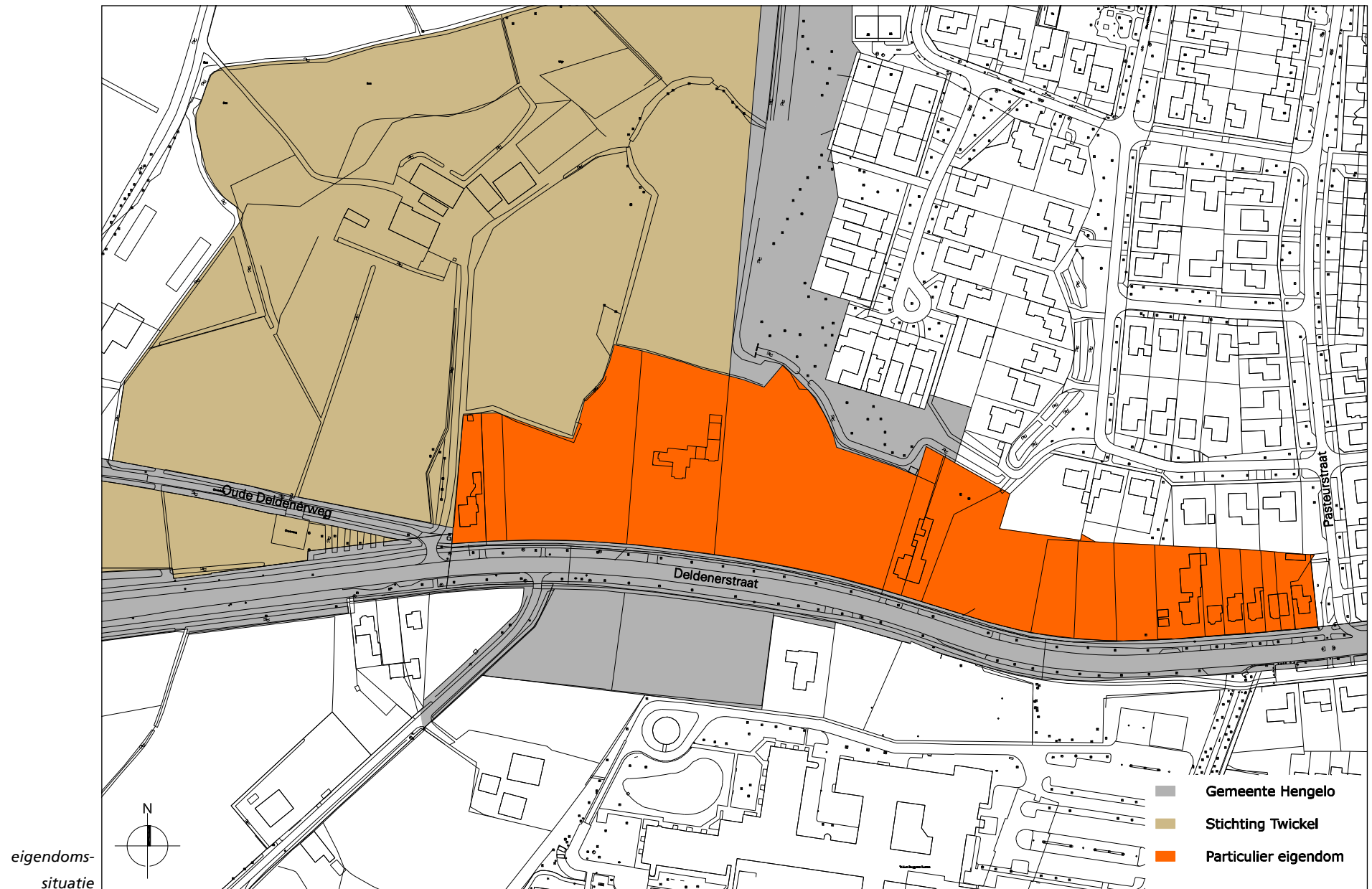
In de westelijke zone is in 2007 een grote vrijstaande villa gerealiseerd. Het oorspronkelijk vrije zicht op het achterliggende landgoed Twickel is daardoor verstoord. De oostelijke zone ligt tegen de woonwijk Woolderes. Beide kavels worden begrensd door natuurlijke in het landschap herkenbare grenzen met sloten en beplanting.



foto's plangebied

omringend
landschap





3 Stedenbouwkundige visie

De twee zones aan de Deldenerstraat hebben door hun maat en ligging een verschillend karakter. Bij eventuele bebouwing kan dit verschil in karakter aanleiding vormen voor verschillende bebouwingstypologieën.

De Deldenerstraat is een radiale invalsweg vanuit Delden en vanaf de A35 richting het centrum van Hengelo. Dit deel van de Deldenerstraat kenmerkt zich als een woonstraat met allure. Wonen eventueel met een aan de woning gebonden praktijk of kantoorruimte versterkt de continuïteit van de functie.

Indien uitgegaan wordt van de bestaande korrelgrootte passen in het oostelijk deel maximaal 6 kavels met vrijstaande of geschakelde woningen.

Aan de kavelmaat en de onderlinge afstand van de woningen evenals aan de beeldkwaliteit dienen duidelijke randvoorwaarden worden gesteld om de inpassing in de bestaande kwaliteit van de Deldenerstraat te verzekeren.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie is rekening gehouden met de huidige eigendomssituatie.

Het westelijk deel kan ruimte bieden aan een vijftal nieuwe vrijstaande grote woningen als aanvulling op de in 2007 gerealiseerde vrijstaande woning.

Een buffer tussen de eventuele nieuwbouw en het landgoed Twickel, te realiseren op de kavels, vraagt om duidelijke bebouwingsafspraken.

Ter versterking van de allure van deze zone dient het profiel van de Deldenerstraat ter plaatse van de vier vrijstaande villa's verruimd te worden met een brede groenstrook, ingeplant met gras met eiken, tussen de rijweg en het fietspad. Het fietspad kan worden verruimd tot een parallelweg voor de ontsluiting van de vier aanliggende villa's.

Gekoppeld aan de stedenbouwkundige visie zijn er beeldkwaliteitseisen van toepassing, deze worden beschreven in het hoofdstuk "Beeldkwaliteit".

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan, zie het hoofdstuk "Voorschriften".







variant op de stedenbouwkundige visie: combinatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in oostelijk deel van het plangebied

4 Beeldkwaliteit

4.1 Deelgebieden

Voor heel Hengelo zijn de welstandscriteria vastgelegd in de welstandsnota. Het plangebied valt binnen deze nota in twee verschillende deelgebieden, namelijk "linten" en "buitengebied".

Voor het deelgebied "linten" zijn de welstandscriteria onveranderd van toepassing.

Het deel "buitengebied" is op deze locatie een overgang tussen de lintbebouwing en het daadwerkelijke buitengebied en zal hier dus "overgang linten-buitengebied" genoemd worden, derhalve zijn hier de welstandscriteria "buitengebied" niet één op één van toepassing.

Om binnen het deelgebied "overgang linten-buitengebied" daadwerkelijk een overgang te kunnen creëren tussen de "linten" en het "buitengebied" kan binnen dit deelgebied voor wat betreft beeldkwaliteitscriteria door de ontwikkelende partij zelf gekozen worden of er aangesloten wordt bij de beeldkwaliteitscriteria van de "linten" of van het "buitengebied". Welke keuze er gemaakt wordt hangt samen met de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw, zie ook paragraaf 4.3.

Voor de volledigheid worden hieronder alle van toepassing geachte beeldkwaliteitseisen weergegeven, inclusief aanvullende eisen.

4.2 Algemene beeldkwaliteitseisen

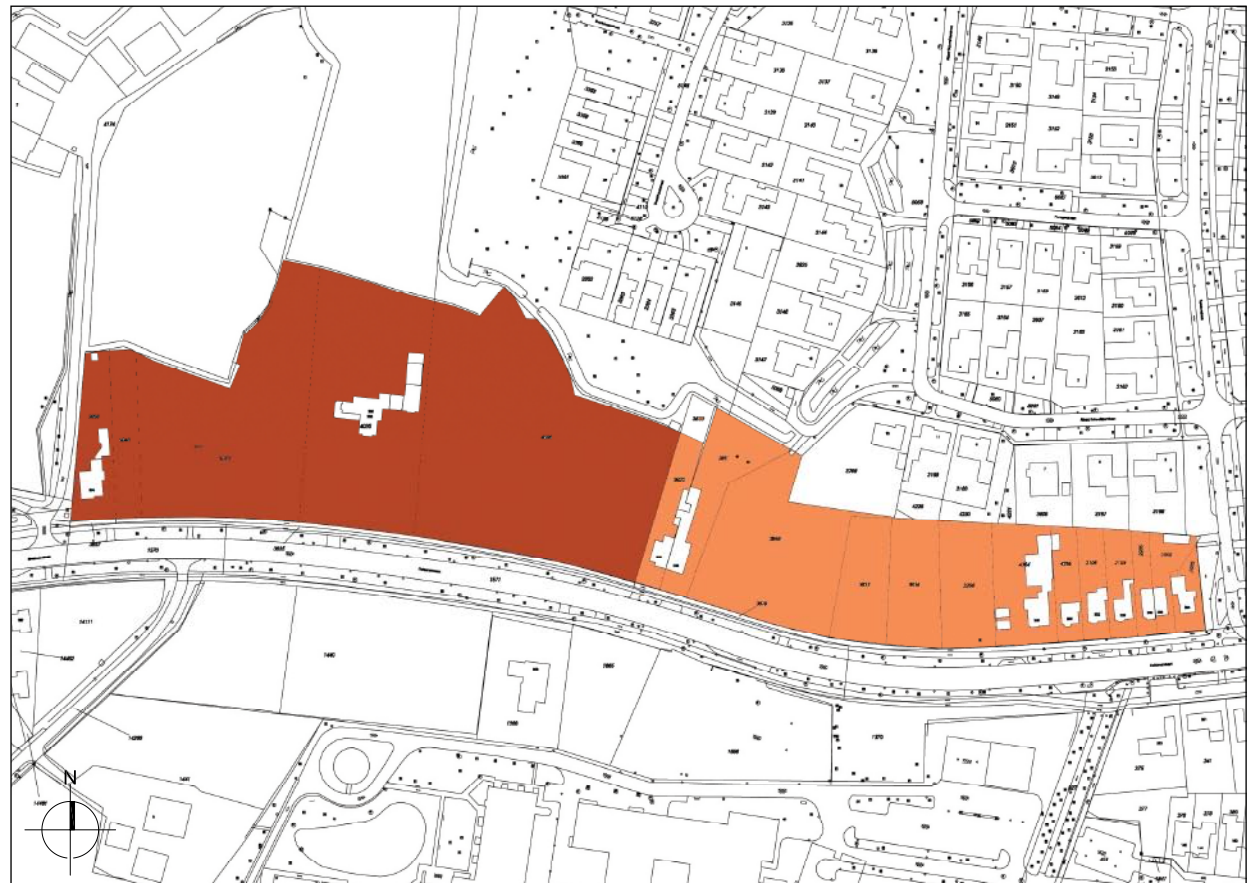
- Ondanks het feit dat binnen de locatie twee verschillende welstandsdeelgebieden samenkomen dient de locatie als één geheel te worden beschouwd.

- De wenselijke uitstraling van de opeenvolging van de verschillende bouwwerken binnen de locatie wordt bestempeld als "eenheid in verscheidenheid", binnen de gestelde welstandscriteria.

deelgebieden beeldkwaliteit

linten

overgang lint-buitengebied



- deelgebied "overgang"
- linten-buitengebied"



beeldkwaliteitseisen:



rooilijn



grens bebouwing achterzijde



bebouwingsvlak

4.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

De hieronder genoemde beeldkwaliteitseisen zijn allen aanvullend op het beeldkwaliteitsplan.

A Kavels

- A1 Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- A2 De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting. Op de parallelweg wordt auto- en fietsverkeer gecombineerd.
- A3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage, over de kavels doorlopende, haag welke het gehele jaar bladdragend is. Aan de achterzijde van de kavel is dit een erfafscheiding van natuurlijke materialen welke aansluit op het karakter van de directe omgeving en het Twentse landschap.

B Situering van het bouwwerk

- B1 De eventuele nieuwbouw in dit deelgebied vormt een visuele barrière tussen de Deldenerstraat en landgoed Twickel. Om deze visuele barrière zo klein mogelijk te laten zijn dient het bouwwerk(ensemble) in de diepterichting van de kavel gesitueerd te worden en niet in de breedte (zoals al wel reeds gebouwd is ter plaatse van huisnummer 360). Daarnaast dient de afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 8 meter te bedragen, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen

geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.

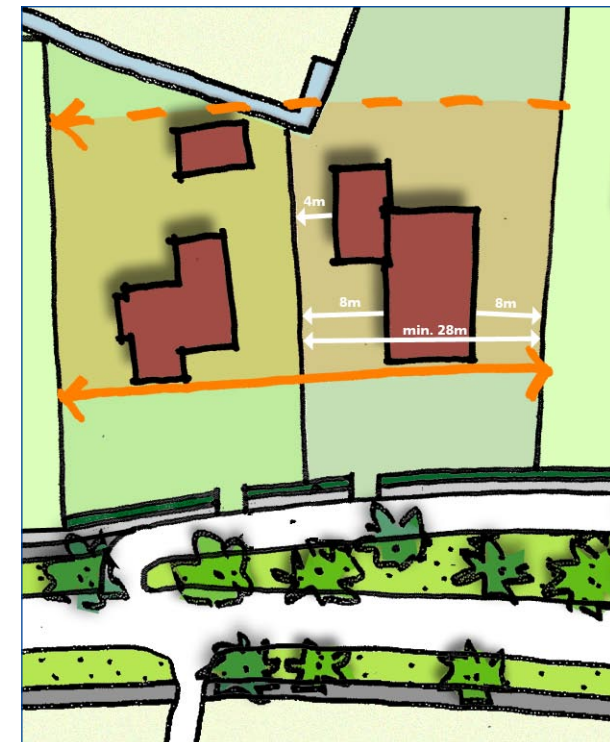
- B2 De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. Uitgangspunt is dat de nieuw te bouwen bouwwerken op een dusdanige rooilijn geplaatst worden dat zij een vloeiende overgang creëren tussen de verschillende bouwwerken van de reeds bestaande bebouwing. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.
- B3 De voorgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

C Hoofdvorm van het bouwwerk

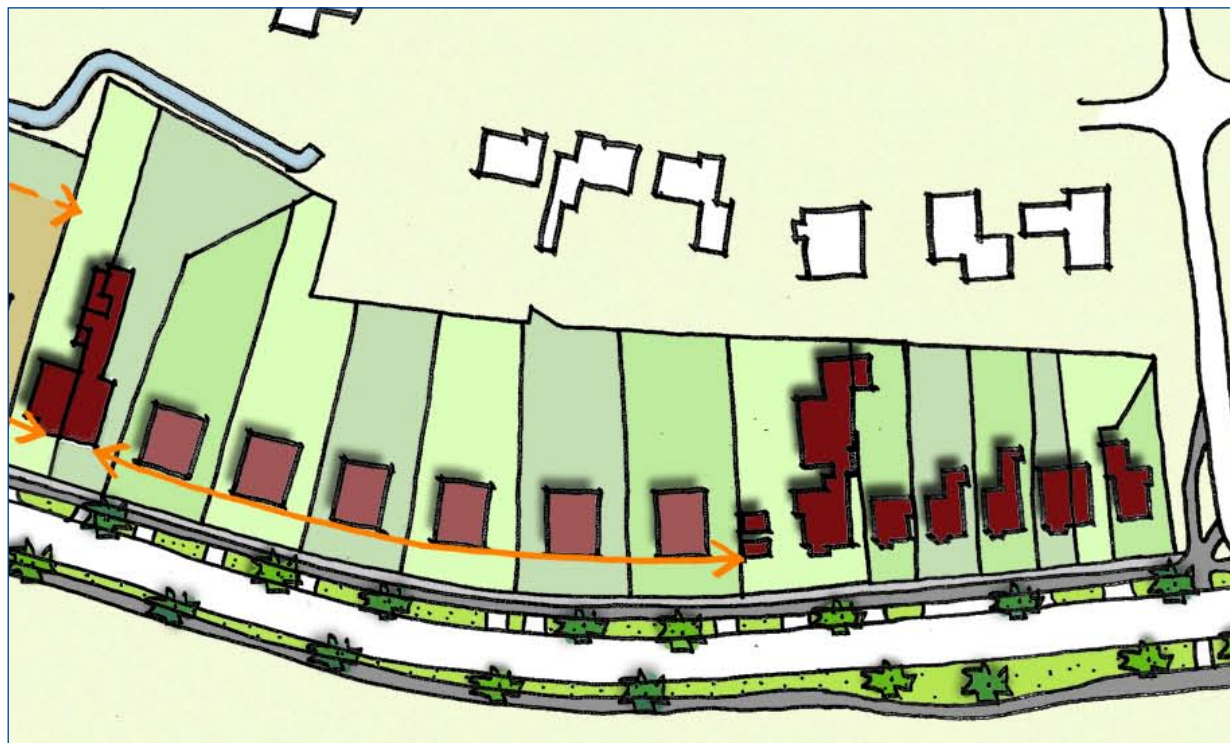
- C1 Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- C2 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- C3 Afhankelijk van welke van onderstaande hoofdvormen voor het bouwwerk gekozen wordt zijn tevens de genoemde beeldkwaliteitseisen op het gebied van toepassing:
 - 1) Hoofdvorm twee bouwlagen met een kap: F1, F2, F3, G1, G2, G3, H1, H2, J9
 - 2) Hoofdvorm één bouwlaag met een kap: K1, K2, L1, L2, L4, M1, M2, M3, N1, N2, N3, O1

D Gevelaanzicht

- D1 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



••• deelgebied "linten"



beeldkwaliteitseisen:



4.4 Deelgebied "Linten"

E Situering van het bouwwerk

- E1 Alle gebouwen moeten haaks op of evenwijdig aan de straat staan.
- E2 De straatgevels dienen te worden georiënteerd op de straat.

F Hoofdvorm van het bouwwerk

- F1 Gebouwen dienen qua hoofdvorm en volume aan te sluiten op de eigen karakteristieke ritmische menging en variatie van bouwhoogte en kapvorm binnen het betreffende lint.
- F2 Een gebouw dient in schaal aan te sluiten op de gehanteerde schaal in het lint.
- F3 Toevoegingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

G Gevelaanzicht

- G1 Variatie versus eenheid: gebouwen moeten qua architectuur en gevelopbouw variëren ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, maar tegelijkertijd aansluiten op het eigen karakter van het lint.
- G2 Verhoudingen: de straatgevel van een pand moet hoger zijn dan dat deze breed is of moet bestaan uit geveldelen naast elkaar die elk hoger zijn dan breed.
- G3 Gevelopeningen: openingen (behoudens deuropeningen) moeten op minimaal 0,50m boven maaiveld beginnen. Geen blinde gevels aan de straatzijde. Elk pand dient de hoofdentree aan de straat te hebben.
- G4 Gevelaanpassingen en -toevoegingen dienen de architectonische kwaliteit van de oorspronkelijke gevel ten minste te evenaren.

H Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- H1 Gebouwen en gevels moeten binnen het lint variëren en harmoniëren in kleur- en materiaalgebruik en detaillering.
- H2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua kleur, materiaal en detaillering afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

J Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan:

Kavels

- J1 Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- J2 De kavels worden individueel en direct ontsloten vanaf de Deldenerstraat.
- J3 De erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel dient te worden uitgevoerd in de vorm van een lage haag, bakstenen muur of houten hekwerk.

Situering van het bouwwerk

- J4 De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aangesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kap-woningen worden uitgevoerd.
- J5 De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

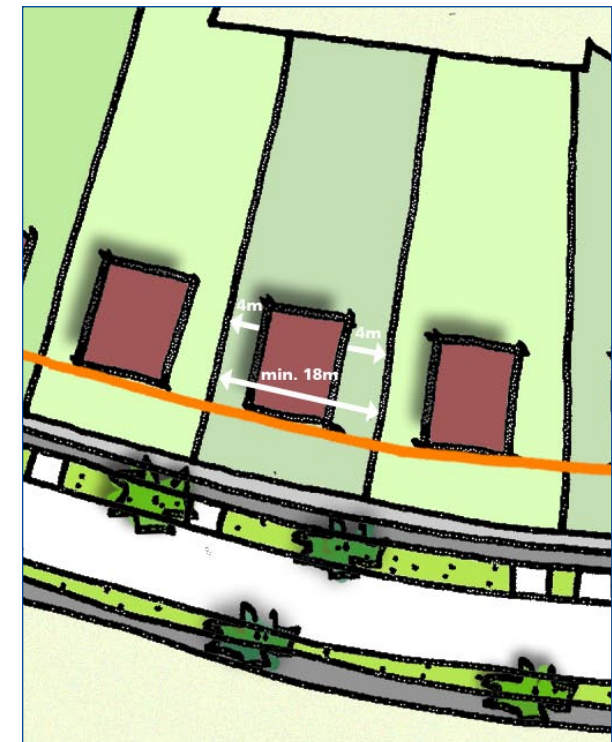
Hoofdvorm van het bouwwerk

- J6 Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd worden.

- J7 Ieder hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap. Variatie in kapvormen en -hellingen is geboden.
- J8 Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.

Gevelaanzicht

- J9 De gevelopeningen dienen qua schaal en maat aan te sluiten bij de gevelopeningen elders in het lint.



4.5 Deelgebied “Buitengebied”

K Situering van het bouwwerk

- K1 Gebouwen en het bijbehorende erf moeten een samenhangende eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap.
- K2 De positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie (het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten) ter plaatse.

L Hoofdvorm van het bouwwerk

- L1 De gebouwen moeten een eenvoudig en bescheiden volume hebben, ze mogen het landschap niet domineren, echter wel variëren ten opzichte van naastgelegen bebouwing.
- L2 Gebouwen moeten vormgegeven worden in een landelijke typologie
- L3 Gebouwen moeten een kap hebben: zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak of mansardekap.
- L4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

M Gevelaanzicht

- M1 Gebouwen moeten qua architectuur harmoniëren met gebouwen in de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het Twentse landschapsbeeld.
- M2 Alle gevels van gebouwen dienen een verzorgde architectuur te hebben.
- M3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige toevoegingen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

N Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- N1 De materiaalkeuze en detaillering van een gebouw dient te harmoniëren met het ontwerp en met de landelijke omgeving.
- N2 Kleuren moeten niet contrasteren met de landelijke omgeving.
- N3 Aan- en uitbouwen en overige toevoegingen en bijgebouwen moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw. De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

O Aanvullende eisen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan

Hoofdvorm van het bouwwerk

- O1 Voor de bouwhoogte geldt maximaal één bouwlaag met een kap, een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter boven maaiveld.

5 Voorschriften

5.1 Algemeen

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen zijn uitgewerkt in voorschriften welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Deelgebieden

De locatie bestaat uit twee deelgebieden, "linten" en "overgang linten-buitengebied".

5.3 Deelgebied "Overgang linten-buitengebied"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 28 meter.
- De bestaande en vijf nieuwe kavels worden ontsloten via een parallelweg met eenrichtingsverkeer in westelijke richting.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 8 meter, voor bijgebouwen geldt een afstand van 4 meter. Voor dit deelgebied is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het bouwwerk(ensemble) gerealiseerd dient te worden. Buiten dit bebouwingsvlak mogen geen bijgebouwen of andere bouwwerken worden gerealiseerd.
- De rooilijnen welke voor de afzonderlijke voorgevels geldt is aangegeven op de plankaart. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Hier dienen vrijstaande woningen gerealiseerd te worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Indien voor de hoofdvorm van het bouwwerk gekozen wordt voor één bouwlaag met een kap geldt een maximale goothoogte van 4,5m en een nokhoogte van 10m. Indien gekozen wordt voor twee bouwlagen met een kap gelden respectievelijk 6m en 11m.

5.4 Deelgebied "Linten"

Kavels

- Kavelbreedte minimaal 18 meter.
- De kavels kunnen individueel en direct worden ontsloten vanaf de Deldenerstraat.

Situering van het bouwwerk

- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 4 meter te bedragen bij vrijstaande woningen. Het bouwwerk dient aaneengesloten te worden gebouwd met de naastgelegen woning indien deze woningen als twee-onder-één-kapwoningen worden uitgevoerd.
- De nieuwbouw dient geplaatst te worden in een rooilijn welke bepaald wordt door de bestaande aanliggende woningen. De voorgevels zijn evenwijdig aan de straat gesitueerd.

Hoofdvorm van het bouwwerk

- Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden.
- Hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap.
- Voor de bouwhoogte geldt maximaal twee bouwlagen met een kap, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter boven maaiveld.



Postbus 18
7550 AA Hengelo
T 074 245.9.876
I www.hengelo.nl



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Lunettenbaan 51
Postbus 4020
3502 HA Utrecht
T 030 750.9.750
F 030 750.9.751
E info@onb.nl
I www.onb.nl

Contactpersoon: Hans ter Beek
T 030 750.9.750
E hans.terbeek@onb.nl

Projectnummer 3163.01 Kenmerk 316301-D119

13 juli 2009

Bijlage 2 Woningbouwprogramma

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

Bijlage 3 Watertoets

datum 23-5-2018
dossiercode 20180523-63-17927

Samenvatting van de watertoets (normale procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

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

Gegevens aanvrager:

Naam: Gonny Boers

Adres: Postbus 18

Postcode: 7550 AA

Plaats: Hengelo

E-mail: g.boers@hengelo.nl

Telefoon: 14074

Gegevens gemeente:

Naam: Hengelo

E-mail: g.boers@hengelo.nl

Telefoon: 14074

Plan gegevens:

Naam plan: Deldenerstraat naast 306

Omschrijving van het plan:

bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306

Plan adresgegevens:

Adres: Deldenerstraat naast 306

Postcode: 7555 AL

Plaats: Hengelo

Kadastraal: A 5334

Ingevoerde plangegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Hengelo**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m2? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **ja**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **ja**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **ja**

Aanvullende vragen:

11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **Ja, de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden wordt gewijzigd in de bestemming Wonen ten behoeve van één woning. De oppervlakte van de kavel bedraagt 1232 m2. Deze zal niet volledig verhard worden.** m2.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltreerd)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

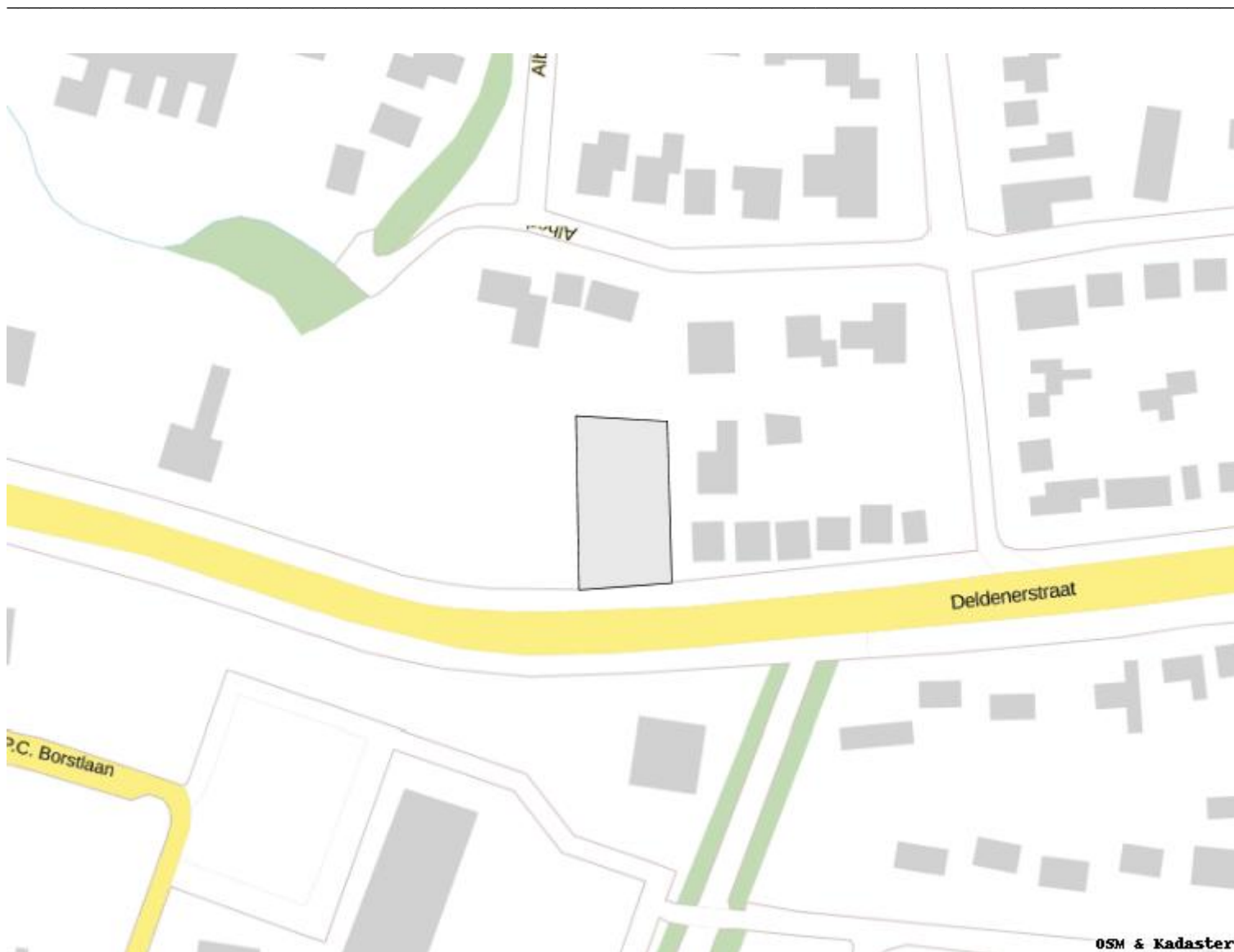
13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

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

Copyright Digitale watertoets <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is

houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

RAAP-NOTITIE 4593

Plangebied Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384

Gemeente Hengelo

Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventa-
riserend veldonderzoek (karterend booronderzoek)



Archeologisch Adviesbureau

4000 voor Chr.

3750 voor Chr.

2200 voor Chr.

700 voor Chr.

150 na Chr.

320 na Chr.

250 na Chr.

1650 na Chr.

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Hengelo

Titel: Plangebied Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384, gemeente Hengelo;
archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek
(karterend booronderzoek)

Status: eindversie

Datum: 17 september 2013

Auteur: *drs. J. Holl*

Projectcode: HEDT

Bestandsnaam: NO4593_HEDT

Projectleider: drs. J. Holl

Projectmedewerkers: niet van toepassing

ARCHIS-vondstmeldingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 57943

Bewaarplaats documentatie: RAAP Oost-Nederland

Autorisatie: drs. H.B.G. Scholte Lubberink

Bevoegd gezag: gemeente Hengelo

ISSN: 0925-6369

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

Leeuwendeldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500

telefax: 0294-491 519

E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2013

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2013 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in de gemeente Hengelo. Dit onderzoek diende in het kader van een bestemmingsplanwijziging te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek gold in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Mesolithicum-Late Middeleeuwen, vanwege de ligging op een dekzandrug. Bovendien werd verwacht dat archeologische resten goed geconserveerd zijn, vanwege de afdekking met een ca. 1 m dik plaggendek. Het noordwesten van het plangebied bevindt zich binnen een bufferzone rondom een historische boerderijplaats, waarbinnen resten van voorgangers van deze boerderij verwacht worden.

Op basis van de resultaten van het veldwerk kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. In drie boringen is het plaggendek nog deels intact aangetroffen, maar in de meeste boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont (tot maximaal 130 cm -Mv). Op basis van het aantreffen van ijzeren siltrijke bodems kende het plangebied in het verleden naar verwachting relatief natte omstandigheden. De verwachte dekzandrug bleek niet aanwezig.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

1 Inleiding

1.1 Kader

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2013 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in de gemeente Hengelo. Dit onderzoek diende in het kader van een bestemmingsplanwijziging te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens in hoofdstuk 4 een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

1.2 Administratieve gegevens

Het plangebied (ca. 1,3 ha) ligt in het westen van Hengelo, op de overgang van agrarisch gebied naar bebouwde kom (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 28G van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000).

Plaats: Hengelo

Gemeente: Hengelo

Provincie: Overijssel

Plangebied: Deldenerstraat tussen huisnummers 306 en 384

Centrumcoördinaten: 249.107/476.318

ARCHIS-vondstmeldingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummer: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 57943

1.3 Toekomstige situatie

In het plangebied zullen negen woningen gebouwd worden. De exacte plannen zijn in dit stadium nog niet bekend.

1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de

archeologische beroepsgroep (zie artikel 24 van het Besluit archeologische monumentenzorg). De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.2), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), geldt in de praktijk als richtlijn. RAAP beschikt over een opgravingsvergunning, verleend door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Zie tabel 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde geologische en archeologische perioden.

2 Bureauonderzoek

2.1 Methoden

Het bureauonderzoek is uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Daartoe zijn reeds bekende archeologische en aardkundige gegevens verzameld en is het grondgebruik in het plangebied in het heden en verleden geïnterpreteerd.

Geraadpleegd zijn de volgende bronnen:

- de database ARCHIS voor de waarnemingen, vondstmeldingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen in de omgeving van het plangebied (<http://archis2.archis.nl>);
- recente luchtfoto's uit Google Maps (maps.google.com);
- het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; www.ahn.nl);
- het informatiesysteem Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO; www.dinoloket.nl);
- historisch kaartmateriaal (watwaswaar.nl);
- de bodemkaart van Nederland 1:50.000 (Ebbens & Van het Loo, 1992);
- archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen van de gemeente Hengelo (Keunen & De Roode, 2009).

2.2 Resultaten

Zie ook figuur 2.

Huidige situatie

Het plangebied is in gebruik als grasland (maps.google.com). Volgens het AHN bedraagt de huidige maaiveldhoogte in het plangebied ongeveer 15,5 m +NAP. Voor aanvang van het onderzoek zijn gegevens over de ligging van kabels en leidingen opgevraagd (KLIC-melding 13G259078). Uit de verkregen gegevens blijkt dat geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn.

Aardkundige situatie

Geo(morfo)logie

Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart bevindt het grootste deel van het plangebied zich op een dekzandhoogte of -rug met plaggendeek. Het gaat hierbij om minstens 1,5 m hoge koppen en -ruggen van Jong Dekzand, gevormd in het Laat Glaciaal. Nabij de oude buurtschappen zoals Woolde (direct ten zuiden van het plangebied), zijn, door het toepassen van plaggenbemesting vanaf de 16e eeuw, dikke plaggendecken op de dekzandhoogtes ontstaan. Het merendeel van de plaggendecken binnen de gemeente is 75 à 100 cm dik. Ter plaatse van de Woolder es komen hoge bruine enkeerdgronden voor. Onder het dek bevindt zich, op basis van de bodemkaart, waarschijnlijk een veldpodzol of beekerdgrond. De vroegst ontgonnen delen van

essen en kampen zijn meestal goed te onderscheiden van latere ontginningen, vanwege de onder het plaggendek aanwezige lichtbruinigrijze oude cultuurlagen, waarin de top van het natuurlijke bodemprofiel is verploegd en gehomogeniseerd. De latere ontginningen vertonen, omdat ze doorgaans op relatief marginale bodems hebben plaatsgevonden, vaak duidelijke sporen van grondverbetering, in de vorm van banen van spitsporen of ontginningsgreppels. In het verticale vlak manifesteert deze grondverbetering zich veelal als een onder het plaggendek gelegen gespitte menglaag met nog herkenbare brokken van het natuurlijke bodemprofiel.

In het uiterste zuidwesten en noordwesten bevinden zich dekzandwelingen en -vlakten. Dit zijn reliëfarme landschappelijke eenheden met ruggen lager dan 150 cm en vrijwel vlakke gebieden. Het grootste deel van deze gebieden is pas in de 19e of 20e eeuw ontgonnen en vaak komen veldpodzolgronden voor. Tijdens de ontginning en in de periode hierna zijn de horizonten echter vaak vermengd geraakt (Keunen & De Roode, 2009).

Gemeentelijke verwachtingskaart

Het grootste deel van het plangebied heeft een hoge verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart, vanwege de ligging op een dekzandhoogte of -rug. Dergelijke zones vormden in alle archeologische perioden gunstige vestigingslocaties. Het op de dekzandhoogte aanwezige plaggendek heeft bovendien een conserverende werking gehad op eventuele archeologische resten.

Het gebied waar dekzandwelingen en -vlakten verwacht worden (uitersten zuid- en noordwesten) heeft een middelmatige verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart. Het betreft relatief laaggelegen, natte gebieden. De kans op archeologische resten is het grootst op de hoogste delen van de dekzandwelingen en langs de randen van dekzandruggen (bijvoorbeeld mesolithische jachtkampen). Bovendien geldt een verhoogde kans op middeleeuwse resten in de omgeving van bekende middeleeuwse boerderijen (zoals in het noordwesten van het plangebied).

AHN en luchtfoto's

Op het AHN is de rug met plaggendek waar het plangebied op ligt duidelijk herkenbaar. Het maaiveld in het zuidoosten van het plangebied bevindt zich op 16,2 m +NAP. Richting het noorden loopt het maaiveld echter af tot 15,2 m +NAP. Mogelijk dat zich in dit deel (noordelijke helft van het plangebied) geen plaggendek meer bevindt. In het westen van het plangebied lijkt een enkele meters diepe laagte aanwezig, die gezien de scherpe begrenzing, gegraven lijkt te zijn. Uit het raadplegen van recente luchtfoto's zijn geen aanvullende gegevens naar voren gekomen.

DINO-gegevens

Het raadplegen van digitale aardkundige gegevens via het DINO-loket heeft geen relevante informatie over de aardkundige situatie in het plangebied opgeleverd.

Bekende archeologische waarden

ARCHIS en AMK

In de omgeving van het plangebied (straal van 500 m) zijn enkele archeologische vindplaatsen geregistreerd in ARCHIS. Het gaat hier vooral om laat-middeleeuwse boerderijplaatsen, nederzettingssporen uit de IJzertijd/Romeinse tijd, evenals enkele mesolithische vuursteenvondsten:

- Ca. 150 m ten noordoosten van het plangebied zijn in het verleden aardewerkscherven en botresten uit de Late Middeleeuwen aangetroffen (ARCHIS-waarneming 2.696; RAAP catalogusnr. 5);
- Tijdens proefsleuvenonderzoek en een opgraving ca. 500 m ten noordoosten van het plangebied zijn keramiek- en aardewerkfragmenten uit de Romeinse tijd gevonden, evenals enkele paalgaten en kuilen, in en onder een cultuurlaag onder een 1,5 m dik plaggendek. In 1993 zijn nabij deze locatie in een bouwput enkele grondsporen en enkele honderden scherven uit de IJzertijd aangetroffen onder het plaggendek (ARCHIS-waarnemingen 2.693, 26.049 en 29.940; RAAP catalogusnr. 3). Eveneens ca. 500 m ten noordoosten van het plangebied zijn vuursteen en een Geröllkeule uit het Mesolithicum gevonden, evenals enkele Romeinse aardewerkscherven (ARCHIS-waarneming 2.697; RAAP catalogusnr. 6).
- Ca. 350 m ten zuiden van het plangebied zijn tijdens graafwerkzaamheden grondsporen van een omgrachte boerderij en aardewerkscherven uit de Late Middeleeuwen aangetroffen (ARCHIS-waarneming 24.475; RAAP catalogusnr. 42).
- Tijdens booronderzoek ca. 400 m ten zuidwesten van het plangebied zijn archeologische vindplaatsen (enkele aardewerkscherven en funderingsresten) uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aangetroffen. De resten zijn te relateren aan de oude erven Benninck, Laarhuis en Bronsman (RAAP catalogusnr. 78; ARCHIS-waarneming 425.229; ARCHIS-onderzoeksmeldingen 20.595 en 24.856). Tijdens het hierop volgende proefsleuvenonderzoek tevens grondsporen aangetroffen, mogelijk afkomstig van laat-middeleeuwse erven (ARCHIS-waarneming 414.974; ARCHIS-onderzoeksmelding 29.689). Het erf Bronsman is opgegraven, waarbij veel recente verstoringen zijn aangetroffen en geen archeologische sporen. De opgraving is vervolgens stopgezet (ARCHIS-onderzoeksmelding 33.174).

Historische kaarten

Het plangebied bevindt zich op de Woolder es. Rondom het plangebied zijn diverse historische boerderijplaatsen bekend, waarvan de oorsprong teruggaat tot in de Late Middeleeuwen (ca. 50 m ten westen van het plangebied bevond zich het erf Klein Bennink). Uit het historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied in het begin van de 19e eeuw in gebruik was als bouwland. In de eerste helft van de 20e eeuw raakten enkele percelen in gebruik als weiland en vanaf de tweede helft van de 20e eeuw bestond het gehele plangebied uit weiland. De woningen rondom het plangebied dateren uit 1929 (huisnummers 330/332), 1935 (huisnummer 306) en 2008 (huisnummer 360; www.kadaster.nl/bag).

Gespecificeerde archeologische verwachting

Gezien de ligging van het plangebied op een dekzandrug kan een hoge archeologische verwachting toegekend voor de periode Mesolithicum-Late Middeleeuwen. Dit houdt verband met het feit

dat dit soort hooggelegen plekken zich goed leenden voor een tijdelijk verblijf of langdurige bewoning. Het kan daarbij zowel gaan om kleine verspreidingspatronen van (met name) vuursteenmateriaal, afkomstig van jachtkampjes, als omvangrijke nederzettingsarealen met grondsporen en allerhande nederzettingmateriaal (hoofdzakelijk aardewerk). Doordat archeologische vindplaatsen (deels) zijn afgedekt met een ca. 1 m dik plaggendek, geldt bovendien een goede conservering. Het vondstmateriaal wordt verwacht onderin het plaggendek en in de top van het onderliggende dekzand. Eventuele grondsporen worden in de top van de C-horizont verwacht.

Het noordwesten van het plangebied bevindt zich binnen een bufferzone rondom een historische boerderijplaats. Binnen deze zone worden middeleeuwse voorlopers verwacht van bekende boerderijplaatsen. Deze resten zullen o.a. bestaan uit mobilia en grondsporen zoals paalkuilen, waterputten en greppels.

3 Veldonderzoek

3.1 Methoden

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een booronderzoek karterende fase. De onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (gespecificeerde archeologische verwachting) en het protocol inventariserend veldonderzoek uit de KNA versie 3.2 (stroomdiagram 'keuze onderzoeksmethode karterende fase' en 'Leidraad inventariserend veldonderzoek deel karterend booronderzoek').

Tijdens het veldonderzoek zijn 26 boringen verricht in een grid van 20 bij 25 m (figuur 3). De boringen in een raai versprongen ten opzichte van die in de naastgelegen raai, waardoor een systeem van gelijkbenige driehoeken ontstond. De gehanteerde methode wordt geschikt geacht voor het opsporen van nederzettingen met een matig-hoge en hoge vondstdichtheid (aardewerk en vuursteen) en een omvang vanaf 500 m² of meer (diameter 25 m). Deze methode is niet geschikt om verkavelingspatronen, graven en andere zeer lokale archeologische resten in kaart te brengen (Tol e.a., 2012).

Er is geboord tot maximaal 1,5 m -Mv met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. De boringen zijn lithologisch beschreven conform NEN 5104 (Nederlands Normalisatie-instituut, 1989). De boringen zijn met GPS ingemeten (x/y-coördinaten) en tijdens het veldwerk digitaal verwerkt in het boorbeschrijvingssysteem van RAAP (Deborah 2; bijlage 1). Van alle boringen is de hoogte met behulp van AHN-beelden bepaald. Het opgeboorde materiaal is gezeefd met een zeef met een maaswijdte van 0,4 cm; het zeefresidu is met het blote oog geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren.

3.2 Resultaten

Geologie en bodem

Het verwachte plaggendek is in drie boringen vastgesteld (boringen 1, 3 en 17). In de boringen 1 en 3 is een 50 à 60 cm dikke laag donkerbruingrijs, humeus, zwak siltig, matig fijn zand aangetroffen. Dit is naar verwachting het plaggendek. Aangezien het dek relatief dun is, betreft het hier mogelijk een latere uitbreiding van de es. Onder het plaggendek bevindt zich een 15 à 20 cm dikke menglaag (bruingrijs, gevlekt zand), waarin de humeuze bovengrond is vermengd met de onderliggende C-horizont. In boring 17 bevindt zich onder een 30 cm dikke, donkerbruingrijze bouwvoor, een plaggendek bestaande uit donkerbruin, zwak siltig, zwak humeus, matig fijn zand. Onderin bevat het plaggendek enkele zandbrokken. In deze boringen gaat het plaggendek op 100 cm -Mv direct over in de C-horizont. Aangezien dit dek dikker is dan in de boringen 1 en 3 en omdat de kleur anders is, gaat het hier waarschijnlijk om een eerdere fase van het plaggendek.

In de overige boringen is de bodem verstoord tot maximaal 130 cm -Mv. Het verstoorde pakket bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn zand, dat licht- tot donkergrijs van kleur is. In de boringen 5, 8-10, 15, 16, 20-22 en 26 bevindt zich onderin het verstoorde pakket matig tot uiterst siltig zand en in de boringen 14, 23, 24 zandige leem.

De C-horizont bevindt zich op een diepte variërend van 50 tot 130 cm -Mv. Dit pakket bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn, lichtgrijs zand. In de boringen 9, 10, 11, 13 en 15 bestaan de bovenste decimeters uit matig tot uiterst siltig zand en in de boringen 23 en 24 uit sterk zandige leem. In boring 19 gaat het zwak siltige zand op 90 cm -Mv over in uiterst siltig zand. Het hogere siltgehalte en de aanwezigheid van leemlagen wijzen erop dat het aangetroffen dekzand grotendeels bestaat uit Oud Dekzand, afgezet in het Laat Pleniglaciaal. De verwachte dekzandrug is tijdens het veldwerk niet aangetroffen. Het op basis van het AHN en historische kaarten verwachte reliëf bestaat hoofdzakelijk uit opgebracht materiaal, d.w.z. het plaggendek.

In het gehele plangebied bevat de C-horizont veel ijzervlekken en/of ijzerconcreties. Dit ijzer is afgezet door grond- en regenwater en wijst op het voorkomen van natte omstandigheden in het plangebied. Eén van de redenen hiervoor kan het voorkomen van leemlagen in de ondergrond zijn, waardoor regenwater moeilijk weg kon zakken.

Archeologie

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De bodem is in de meeste boringen verstoord tot in de C-horizont. Bovendien is de C-horizont op veel locaties matig tot uiterst siltig met leemlagen en bevat deze horizont veel roestvlekken en -concreties. Dit wijst in principe op minder gunstige bewoningsomstandigheden, alhoewel in de regio met name nederzettingen uit de Midden en Late IJzertijd op dit soort bodems voorkomen.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. In drie boringen is het plaggendek nog deels intact aangetroffen, maar in de meeste boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont. Op basis van het aantreffen van ijzer- en siltrijke bodems kende het plangebied in het verleden naar verwachting relatief natte omstandigheden. De verwachte dekzandrug is niet aanwezig. Het plangebied ligt in de zuidelijke randzone van de Woolder es op de overgang naar de aangrenzende woeste gronden en is vermoedelijk relatief laat ontgonnen.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

Literatuur

- Ebbers, G. & H. van het Loo**, 1992. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000: toelichting bij kaartblad 28 Oost-29*. Staring Centrum-DLO, Wageningen.
- Keunen, L.J. & F. de Roode**, 2009. Gemeente Hengelo: archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen. *RAAP-rapport 1897*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.
- Nederlands Normalisatie-instituut**, 1989. *Nederlandse Norm NEN 5104: classificatie van onverharde grondmonsters*. Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.
- Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen & M. Verbruggen**, 2012. *Leidraad inventariserend veldonderzoek; deel: karterend booronderzoek*. SIKB, Gouda.

Gebruikte afkortingen

AHN	Actueel Hoogtebestand Nederland
AMK	Archeologische MonumentenKaart
AMZ	Archeologische MonumentenZorg
ARCHIS	ARChEologisch Informatie Systeem
DINO	Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond
KLIC	Kabels en Leidingen Informatie Centrum
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
-Mv	beneden maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil
SIKB	Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen

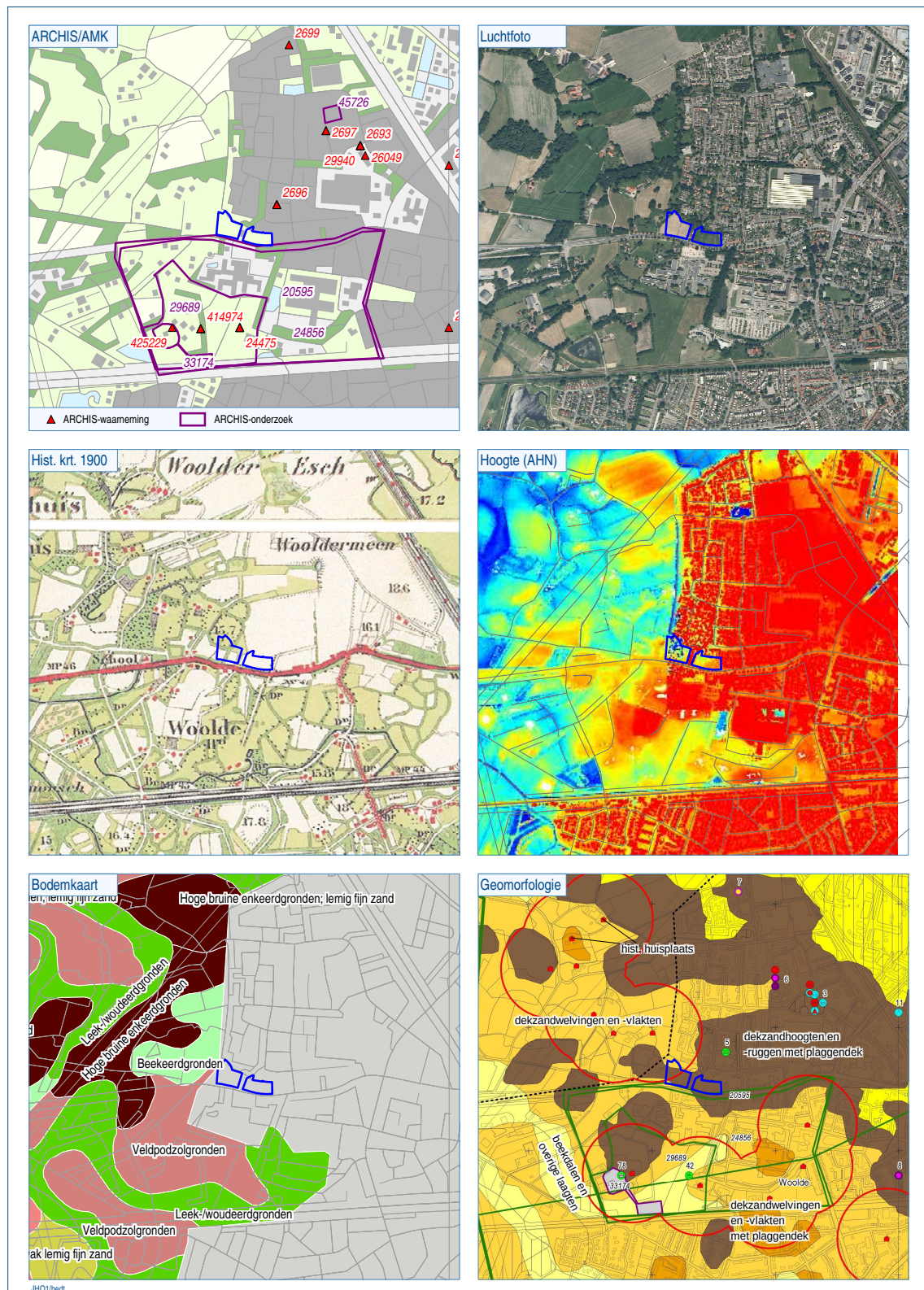
- Figuur 1.** De ligging van het plangebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).
- Figuur 2.** Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal (schaal 1:25.000).
- Figuur 3.** Boorpuntenkaart.

Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.

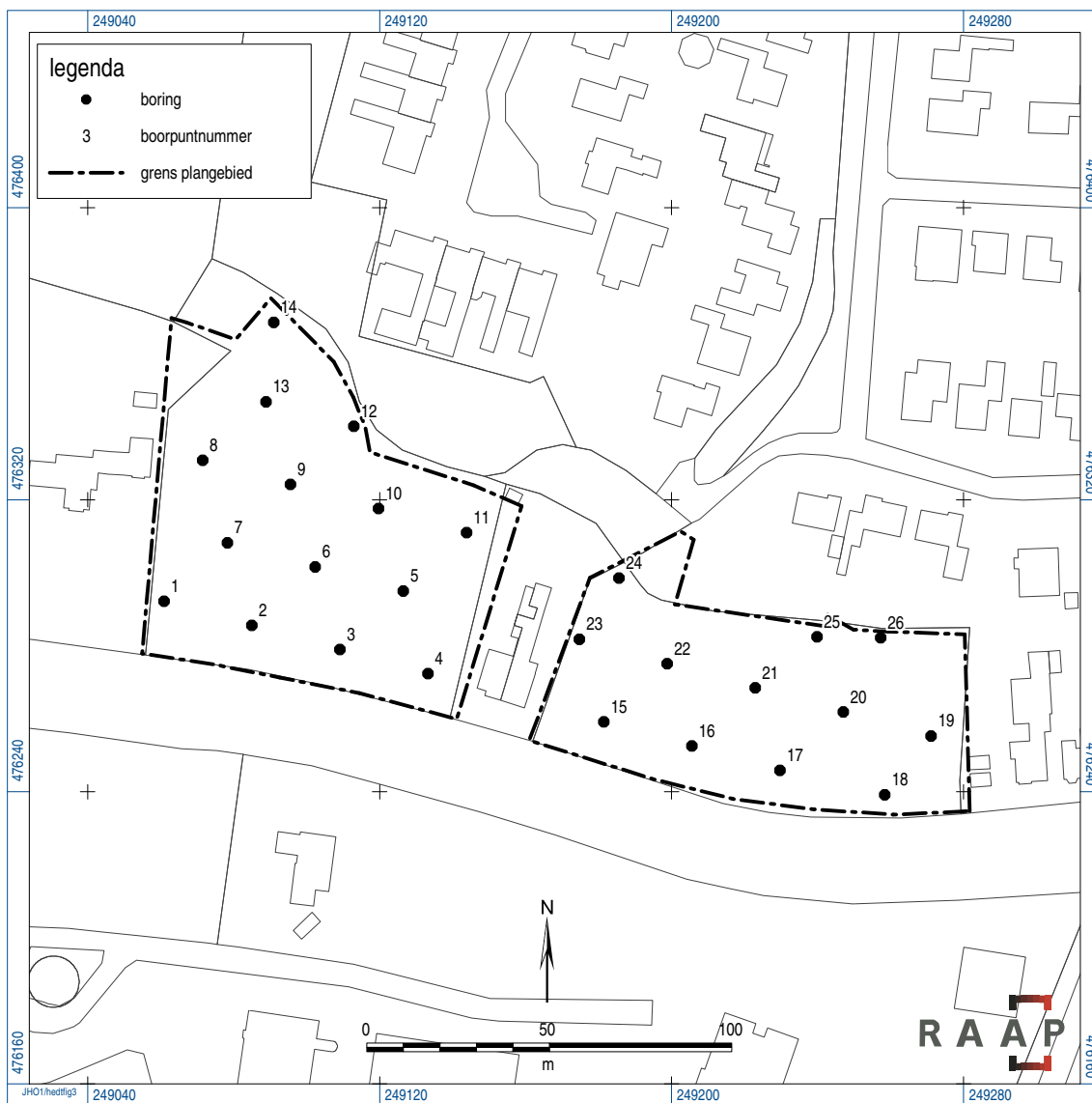
Bijlage 1. Boorbeschrijvingen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).



Figuur 2. Het plangebied geprojecteerd op divers kaartmateriaal (schaal 1:25.000).



Figuur 3. Boorpuntenkaart.

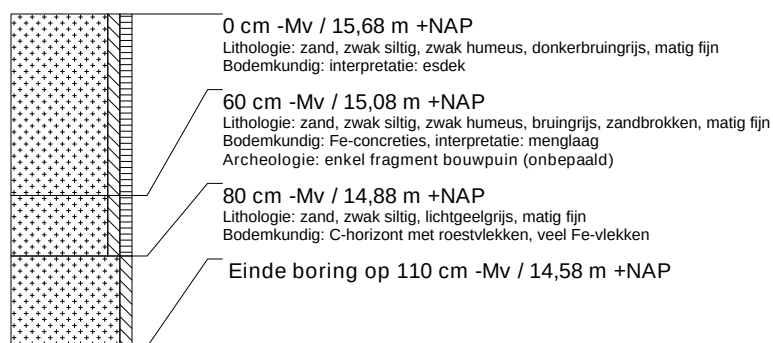
Geologische perioden				Archeologische perioden										
Tijdvak	Chronozone		Datering	Tijdperk			Datering							
Holoceen	Laat Subatlanticum		1150 na Chr.	Nieuwste tijd (=Nieuwe tijd C)										
				Nieuwe tijd	B	1795								
	Vroeg Subatlanticum	-0	Middeleeuwen		A	1650								
				Laat	1500									
					Vol	1250								
				Vroeg	Ottoons	1050								
					Karolingisch	900								
					Merovingisch laat	725								
					Merovingisch vroeg	525								
				Subboreaal	-450 voor Chr.	Romeinse tijd	450							
	Laat	270												
	Midden	70 na Chr.												
	Atlantium	-3700	IJzertijd	Vroeg	15 voor Chr.									
Laat				250										
Midden				500										
Vroeg				800										
Boreaal				-7300	Bronstijd	Laat	1100							
	Midden	1800												
	Vroeg	2000												
Preboreaal	-8700	Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat	2850										
			Midden	4200										
			Vroeg	4900/5300										
Pleistoceen	Weichselien	Laat Glaciaal		Laat	6450									
				Midden	8640									
				Vroeg	9700									
				Vroeg Glaciaal	Laat	9700								
		Paleolithicum (Oude Steentijd)	Laat		12.500									
			Jong B		16.000									
			Jong A		35.000									
					Midden	250.000								
			Eemien			-114.000	Oud							
				Saalien II					-126.000					
	Oostermeer	-236.000												
					Saalien I					-241.000				
											Belvédère/Holsteinien	-322.000		
													Glaciaal x	-336.000
	Elsterien	-416.000												
				-463.000										

Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

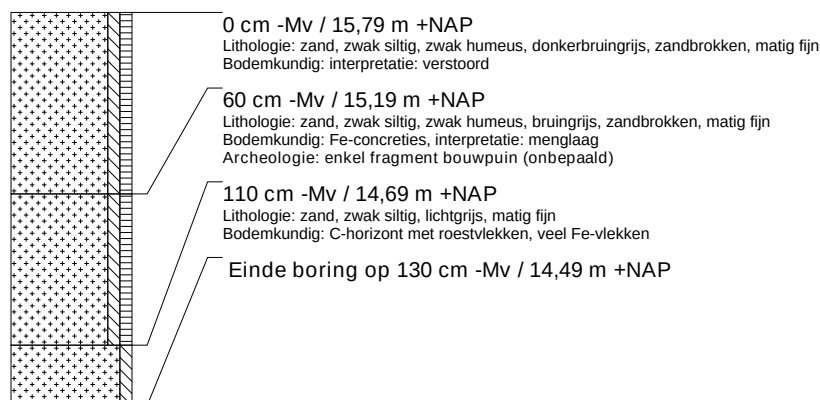
boring: HEDT-1

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.061, Y: 476.292, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,68, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



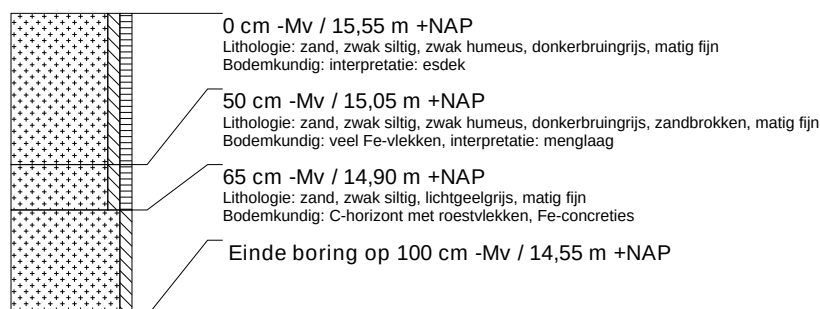
boring: HEDT-2

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.085, Y: 476.286, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,79, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-3

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.109, Y: 476.279, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,55, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



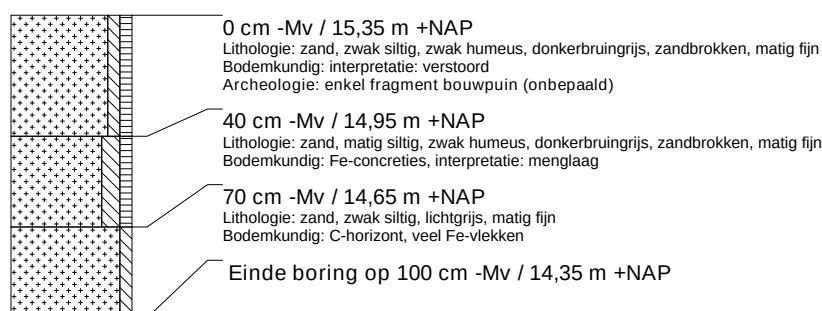
boring: HEDT-4

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.133, Y: 476.272, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,78, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



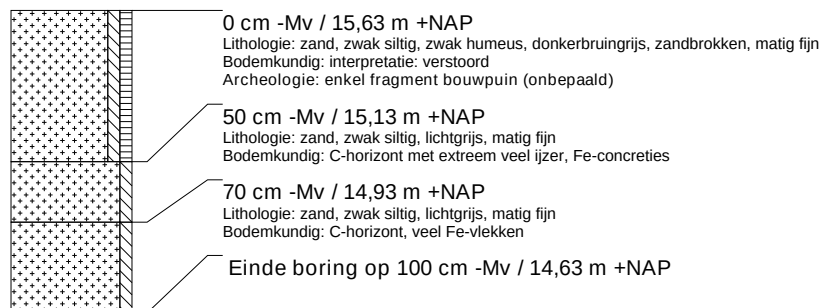
boring: HEDT-5

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.126, Y: 476.295, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,35, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-6

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.102, Y: 476.302, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,63, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



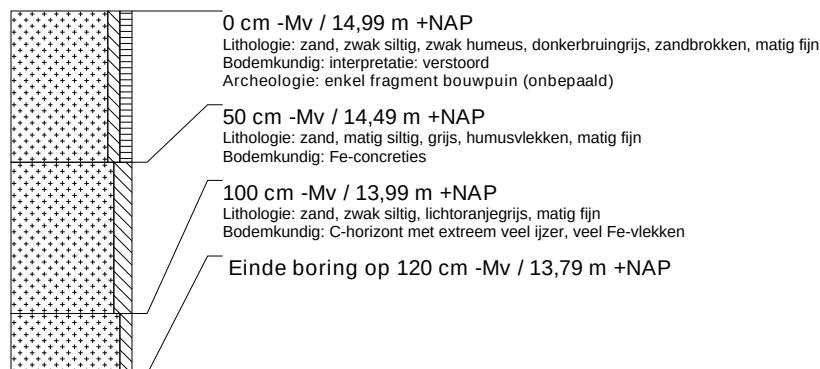
boring: HEDT-7

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.078, Y: 476.308, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,58, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-8

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.071, Y: 476.331, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 14,99, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



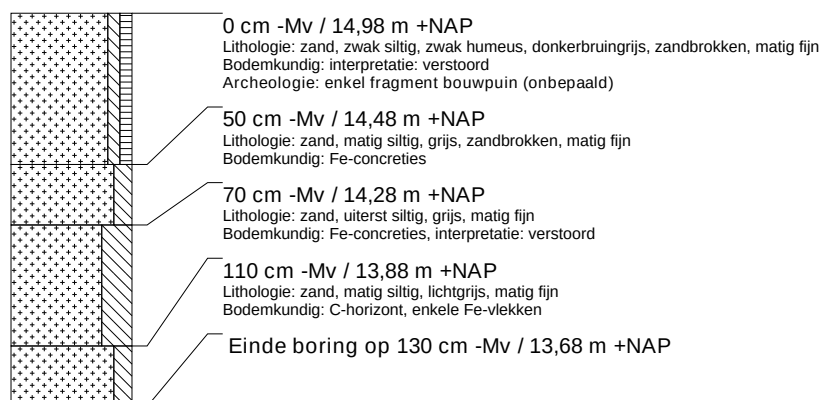
boring: HEDT-9

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.096, Y: 476.324, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,25, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-10

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.120, Y: 476.318, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 14,98, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



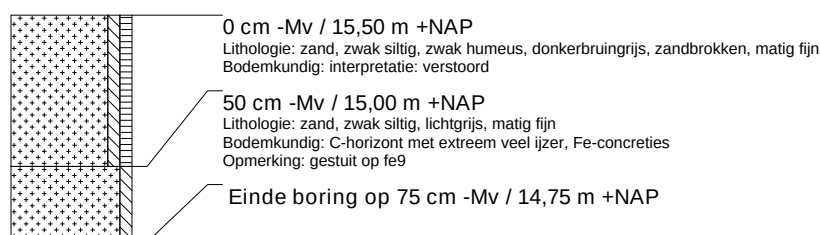
boring: HEDT-11

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.144, Y: 476.311, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,20, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



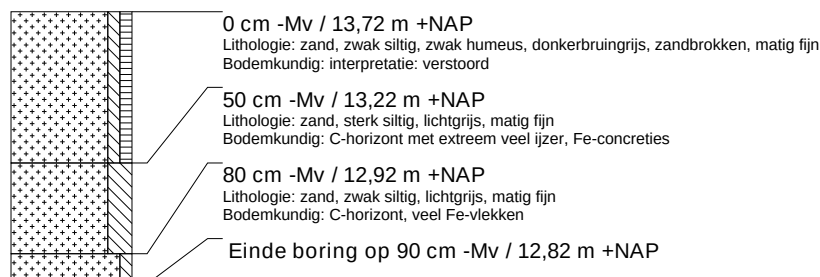
boring: HEDT-12

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.113, Y: 476.340, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,50, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



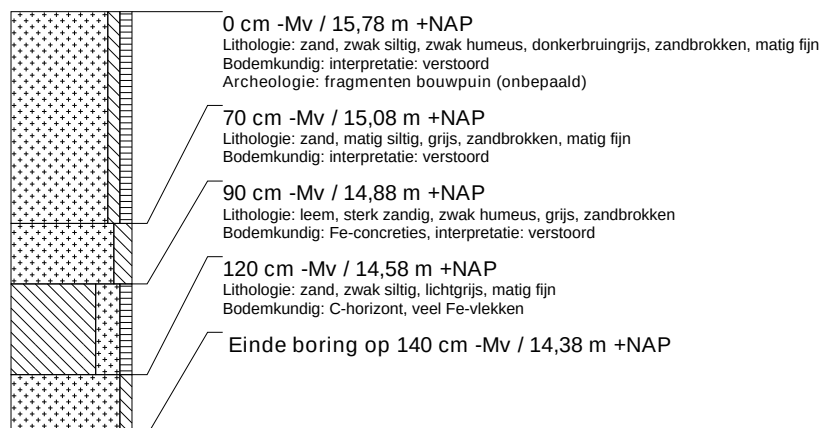
boring: HEDT-13

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.089, Y: 476.347, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 13,72, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



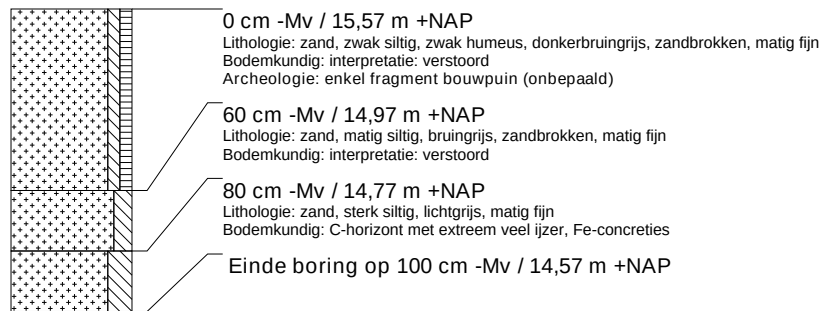
boring: HEDT-14

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.091, Y: 476.369, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,78, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-15

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.181, Y: 476.259, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,57, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



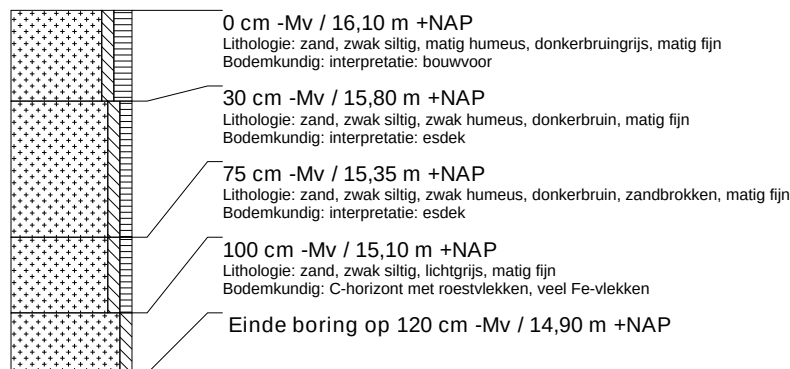
boring: HEDT-16

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.206, Y: 476.253, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,71, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



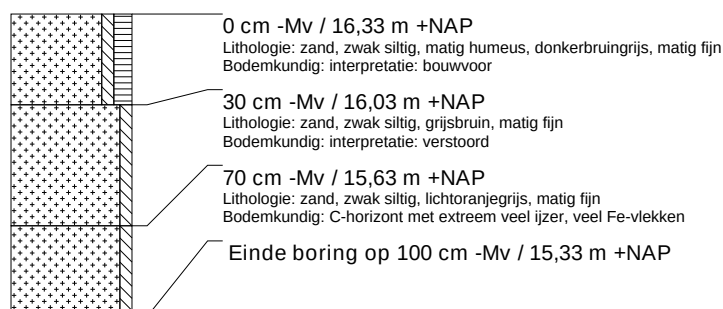
boring: HEDT-17

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.230, Y: 476.246, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,10, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-18

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.258, Y: 476.239, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,33, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



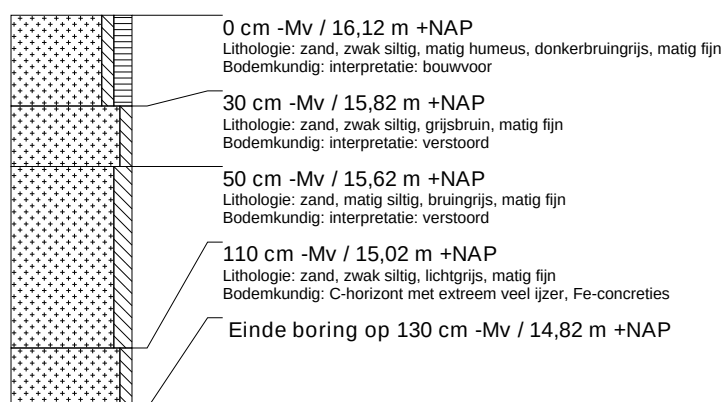
boring: HEDT-19

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.271, Y: 476.255, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,27, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



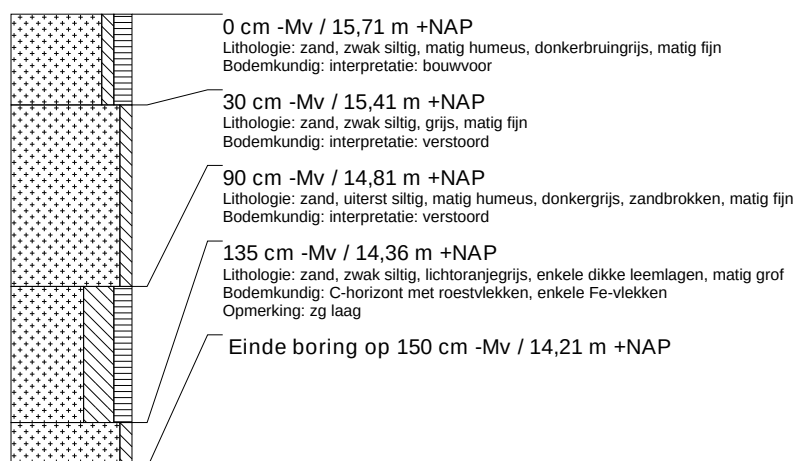
boring: HEDT-20

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.247, Y: 476.262, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 16,12, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



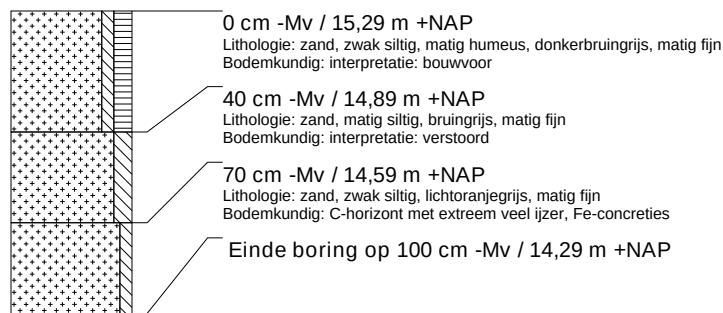
boring: HEDT-21

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.223, Y: 476.269, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,71, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



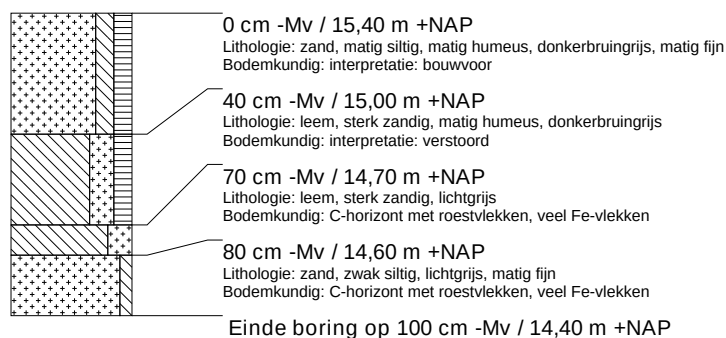
boring: HEDT-22

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.199, Y: 476.275, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,29, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



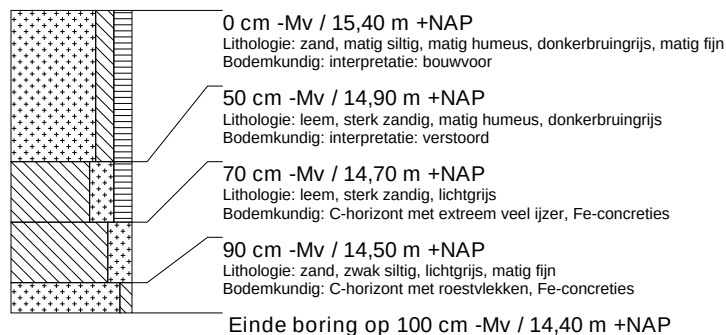
boring: HEDT-23

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.175, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,40, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-24

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.186, Y: 476.299, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,40, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-25

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.240, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,60, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



boring: HEDT-26

beschrijver: JH, datum: 16-8-2013, X: 249.257, Y: 476.282, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 28G, hoogte: 15,80, precisie hoogte: 1 dm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-15 cm, doel boring: archeologie - kartering, landgebruik: grasland, provincie: Overijssel, gemeente: Hengelo, plaatsnaam: Hengelo, opdrachtgever: Gemeente Hengelo, uitvoerder: RAAP Oost



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek
Woning Deldenerstraat (naast nr 306)

mei 2018

Gemeente Hengelo
Bert Meijer
Afdeling Ruimte en Bouwen

Inleiding

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn:

- Woningen
- Scholen en onderwijsinstellingen
- Ziekenhuizen en verpleegtehuizen
- Andere gezondheidsgebouwen en de daarbij behorende terreinen
- Woonwagendplaatsen

De Wet geluidhinder stelt dat op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen in beginsel moet worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden (artikel 110a 5^{de} lid Wet geluidhinder) hogere grenswaarden vast te stellen. Burgemeester en wethouders hebben in 2015 de herziene nota geluid vastgesteld. In deze nota worden de voorwaarden waaronder hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld nader uitgewerkt. Bovendien is in de nota uitgewerkt wat de gemeente, onder meer in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beschouwt als een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid. Een goed woon- en leefklimaat betekent voor het aspect geluid niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van de binnenstad of van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Om die reden zijn in de geluidnota gebiedstypen onderscheiden en wordt per gebiedstype een passende bescherming tegen overmatige geluidbelasting geboden. In Hengelo zijn vijf gebiedstypen onderscheiden:

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

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

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

Locatie Deldenerstraat

Het voornemen is om aan de Noordzijde van de Deldenerstraat naast nr. 306 de bouw van 1 woning mogelijk te maken. Omdat het vigerende bestemmingsplan de bedoelde bouw niet toestaat, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hiertoe is, omdat het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Deldenerstraat, een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting van de geprojecteerde woning vanwege de Deldenerstraat (artikel 74 en 76 Wet geluidhinder). De geluidberekeningen zijn uitgevoerd met standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.30 van DGMR.

De wettelijke (voorkeurs)grenswaarde voor woningen is 48 dB. De woning met de voorgevel aan de Deldenerstraat ligt in het gebiedstype verkeerszone zoals gedefinieerd in het gemeentelijke geluidbeleid. De verkeerszone betreft de eerstelijns bebouwing langs de Deldenerstraat. De ambitiewaarde voor dit gebiedstype is 58 dB. De plafondwaarde is 63 dB.

Invoergegevens

Van de Deldenerstraat zijn in onderstaande tabel de jaaretmaalintensiteiten, uurintensiteiten (dag-avond-nacht) en de voertuig-verdeling (aandeel licht-, middelzwaar- en zwaarverkeer) opgenomen. Deze zijn bepaald met behulp van het regionaal verkeersmodel (Primos). De gemeente Hengelo beschikt over een regionaal verkeersmodel. Op basis van het gekalibreerde verkeersmodel 2012 is een model 2030 gemaakt, waarin alle bekende autonome ontwikkelingen zijn verwerkt in de toekomstige herkomst-bestemmingsmatrix m.b.t. bouwlocaties, werken, arbeidsplaatsen enz.

Tabel 1 Wegverkeersgegevens

Nr.	Wegvak	Jaar etmaalintensiteit 2030	Dag-avond-nachtuur verdeling	Voertuig verdeling
1	Deldenerstraat (Pasteurstraat - rotonde)	18260	6,4 – 3,7 – 1,0	95 – 3 – 2

Maximumsnelheden

Voor het wegvak Deldenerstraat is een maximale snelheid van 50 km/uur ingevoerd.

Wegdektypen

Als wegdekverharding is een stil wegdektype type A ingevoerd.

Waarneempunten

Op de voorgevelrooilijn van de toekomstige woning zijn twee ontvangerpunten gelegd (zie bijlage resultaten). De berekeningen zijn uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 1,5 – 4,5 en 7,5 meter boven het maaiveld.

De geluidsbelasting is bepaald door het berekende geluidsniveau te verminderen met 5 dB (overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder in verbinding met artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012"; dit vanwege het in de toekomst stiller worden van wegverkeer).

Resultaten

De berekende maatgevende (hoogste per rekenpunt) geluidbelastingen op de voorgevelrooilijn is weergegeven in de bijlage en in onderstaande tabel 2.

Tabel 2: Maatgevende geluidbelasting t.g.v. de Deldenerstraat excl. en incl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder

Waarneempunt	Kolom I Geluidbelasting in Lden inclusief aftrek art.110g	Kolom II Geluidbelasting in Lden exclusief aftrek art.110g
1	58	63
2	58	63

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet voor de geprojecteerde woning een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 58 dB. Omdat de geluidbelasting niet hoger is dan de ambitiewaarde voor het gebiedstype waarin de woningen liggen, is toetsing aan de criteria uit het gemeentelijke geluidbeleid niet meer nodig.

Cumulatie

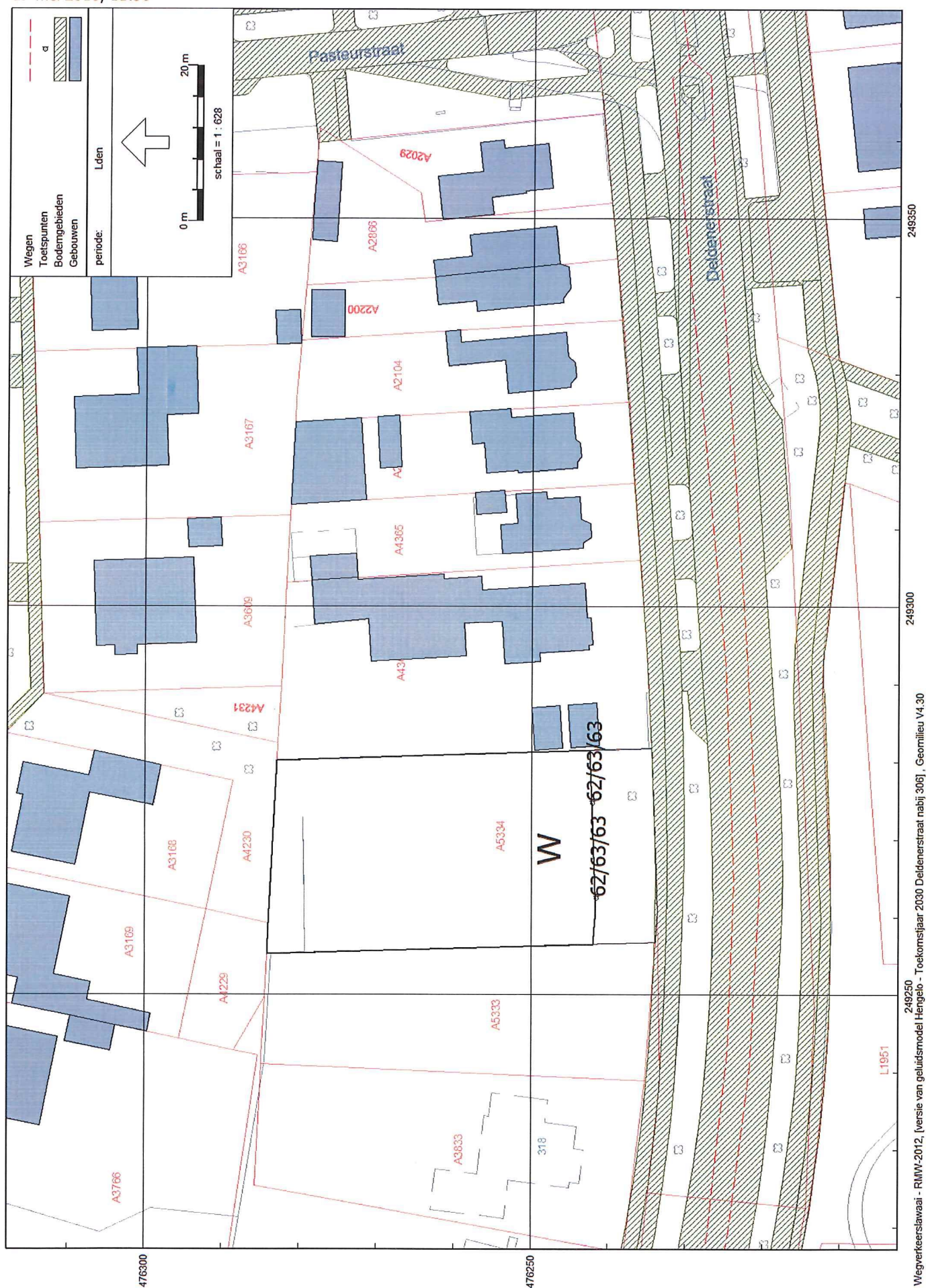
In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere wegen die een relevante geluidbelasting leveren op de woning. Het aspect cumulatie is daarom niet relevant.

Eisen Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau in de te bouwen woning (33 dB). Hiertoe moet de geluidbelasting vermeld in kolom II van tabel 2 worden betrokken (zonder de aftrek overeenkomstig 110g Wet geluidhinder).

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de gevels zodanig zullen worden uitgevoerd dat aan de vereiste geluidwering kan worden voldaan.

Resultaten



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306 met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0123-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele 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 verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijken

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

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 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;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 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;

1.22 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;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 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;

1.25 erker:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op een perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 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;

1.29 kamerverhuur/kamerbewoning:

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

1.30 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;

1.31 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°;

1.32 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;

1.33 omgevingsvergunning:

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 voorgevelrooilijn:

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

1.37 wooneenheid/woning:

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

1.38 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de hoogte van een dakopbouw:

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

2.8 de hoogte van een kap:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

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

2.12 peil

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- d. de minimale breedte van het bouwperceel dient 18 meter te bedragen;
- e. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrans te worden gebouwd;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald;
- h. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- i. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- j. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

3.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

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

2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

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

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

3.2.4 Nutsvoorzieningen

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

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- 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.

3.4.2 *Aan-huis-verbonden-beroep*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 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.

5.2 Geoorloofd gebruik

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

Artikel 6 Overige regels

6.1 Parkeren, laden en lossen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 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.

7.3 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.

7.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.3, 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.

7.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.3, 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.

7.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.3 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306.

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Deldenerstraat naast 306

OPSTELLER: G. Boers

DATUM: 22-08-2018

PARAAF: GB

☐ **VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☐ besluit Sectorhoofd FY (via mandaat) d.d.

☐ Politieke markt: Beeldvorming d.d.

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

☒ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan Deldenerstraat naast 306

☒ Besluit B&W d.d. 03-07-2018

☒ Informerende brief naar de raad d.d. 04-07-2018

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 Deldenerstraat naast 306

☐ Besluit B & W d.d.

☐ Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

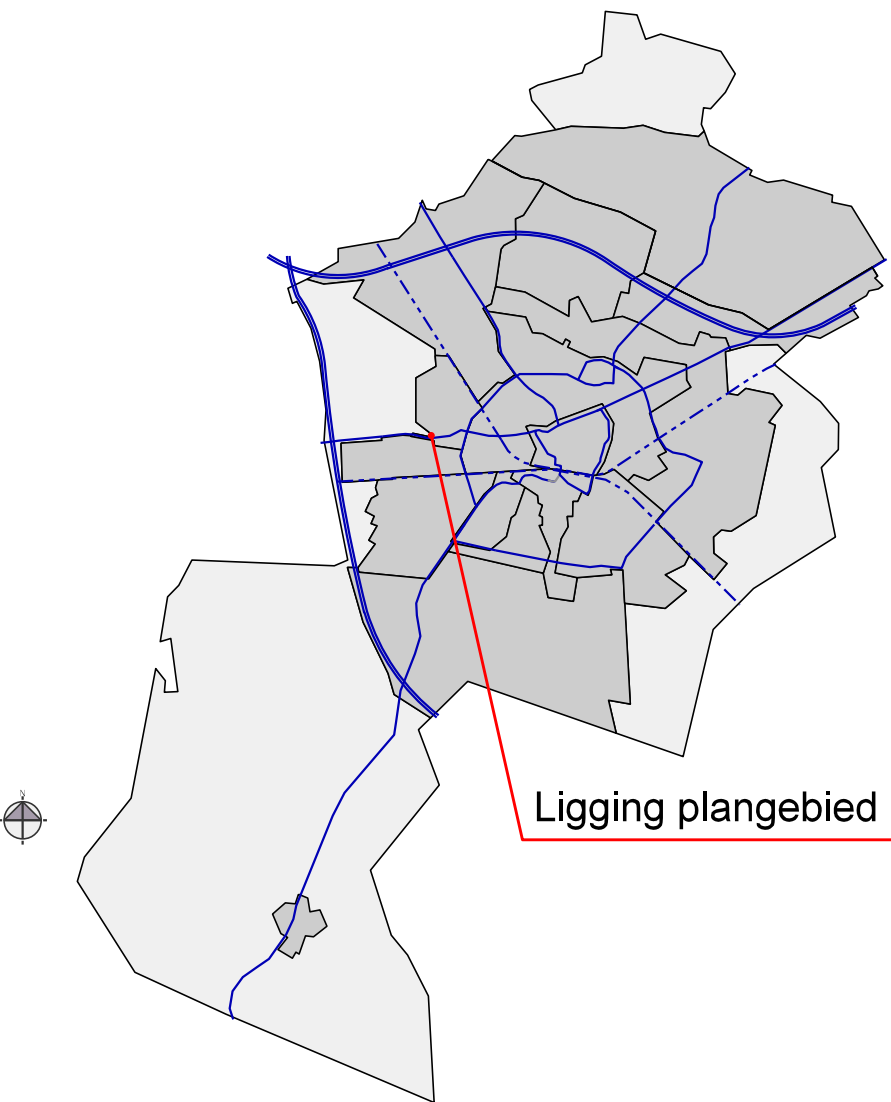
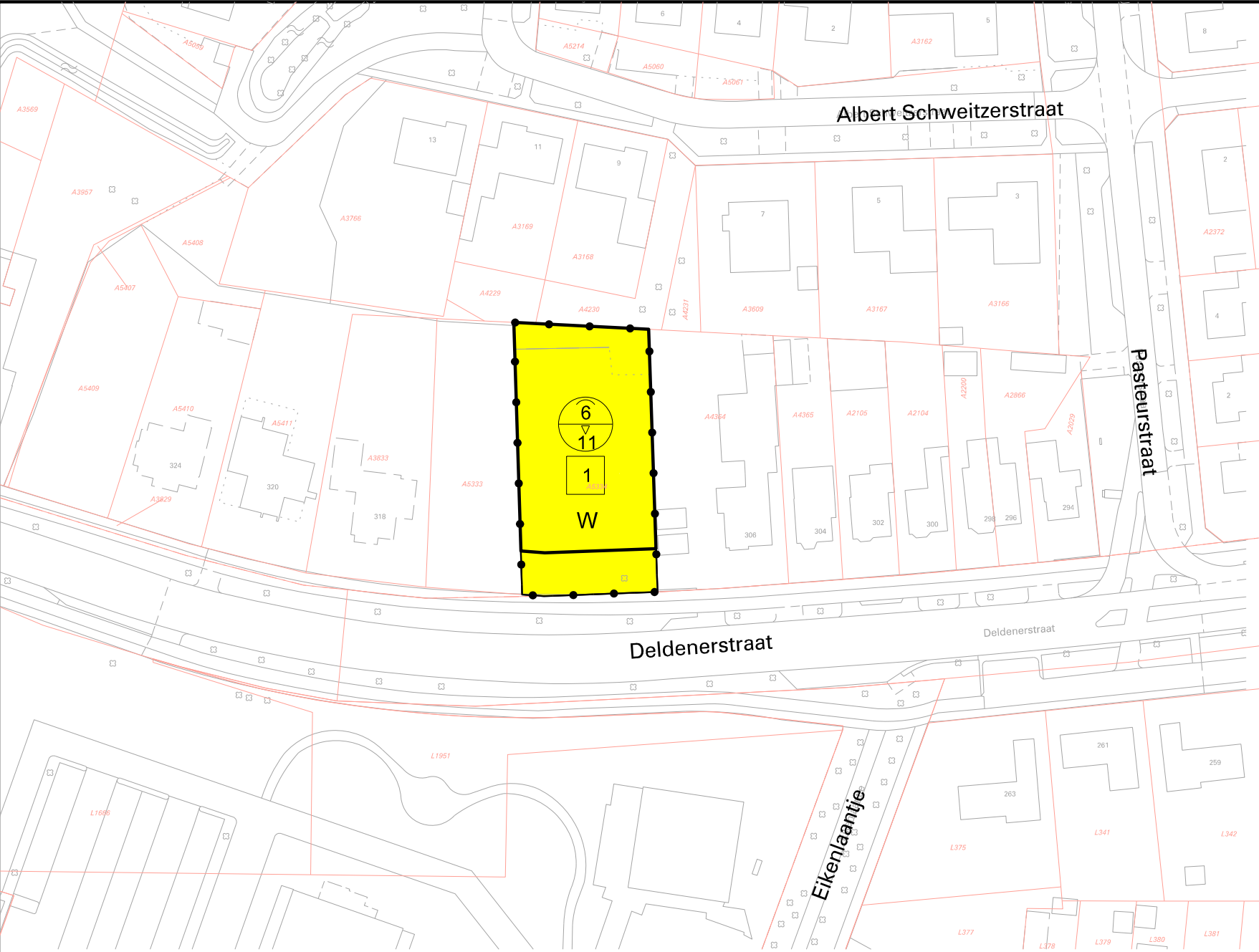
☐ Vaststelling Raad d.d.

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.

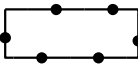
☐ **BEROEPSFASE RAAD VAN STATE**

☐ Uitspraak voorlopige voorziening d.d.

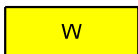
☐ Uitspraak bodemprocedure d.d.



Plangebied

 Deldenerstraat naast 306

Enkelbestemmingen

 W Wonen

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Sector Fysiek

afd. Stad en Regie

Plan

Deldenerstraat naast 306

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0123-0301

raad

B & W

getekend

R. Hofmeijer

datum

22-08-2018

schaal 1:1000

formaat A3

blad nr :

Behandelvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging		
Zaaknummer	2282840	Portefeuillehouder	Mariska ten Heuw
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	De raad wordt onder meer gevraagd: - in te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging", dat deel uitmaakt van dit besluit; - in het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging, de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging', dat deel uitmaakt van dit besluit; - het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0117-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0117.dgn) gewijzigd vast te stellen;		
Historie	In het masterplan Hart van Zuid is de functionele invulling van het Verenigingsgebouw vastgelegd. Uitgangspunt is het Verenigingsgebouw te transformeren met functies zoals congres-, horeca-, hotel- en vergaderfaciliteiten voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente. In 2016 is met Infestos overeengekomen dat zij de herontwikkeling van het gebouw wil gaan oppakken. Infestos is van plan het Verenigingsgebouw, gelegen aan de Berfloweg 1, te transformeren en uit te breiden tot hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging heeft van 2 mei 2018 tot en met 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. In de Nota zienswijzen is de inhoud van de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging. Wel worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.		

Raad	6 november 2018	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt onder meer gevraagd om het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging vast te stellen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2282840	Scholten, Bertien	FYS-RB	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

A.

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging, de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging', dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0117-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0117.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging, 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 Hart van Zuid, De Vereeniging.

B.

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging de indiener van de zienswijze op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In het masterplan Hart van Zuid is de functionele invulling van het Vereenigingsgebouw vastgelegd. Uitgangspunt is het Vereenigingsgebouw te transformeren met functies zoals congres-, horeca-, hotel- en vergaderfaciliteiten voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente. In 2016 is met Infestos overeengekomen dat zij de herontwikkeling van het gebouw wil gaan oppakken. Infestos is van plan het Vereenigingsgebouw, gelegen aan de Berfloweg 1, te transformeren en uit te breiden tot hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging voorziet in deze herziening.

Het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging heeft van 2 mei 2018 tot en met 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. In de 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging' is de inhoud van de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging. Wel worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld in de toelichting en regels van het bestemmingsplan. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging'. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging gewijzigd vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2282840	Scholten, Bertien	FYS-RB	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In het masterplan Hart van Zuid is de functionele invulling van het Vereenigingsgebouw, gelegen aan de Berfloweg 1, vastgelegd. Uitgangspunt is het Vereenigingsgebouw te transformeren met functies zoals congres-, horeca-, hotel- en vergaderfaciliteiten voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente.

In 2016 is met Infestos overeengekomen dat zij de herontwikkeling van het gebouw wil gaan oppakken. Hiermee is na vele jaren eindelijk zicht op de herontwikkeling van dit voor Hengelo kenmerkende pand. Voor de realisatie van deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Infestos is voornemens het Vereenigingsgebouw, gelegen aan de Berfloweg 1, te transformeren en uit te breiden tot hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging voorziet in deze herziening.

Vormvrije mer-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit Milieueffectrapportage in werking getreden; voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' dient door middel van het maken van een 'vormvrije mer-beoordeling' beoordeeld te worden of er zodanig belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten dat het nodig is om eerst een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Deze vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd (als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging). Conclusie is dat vanwege de aard en omvang van de milieueffecten van dit project geen milieueffectrapportage opgesteld behoeft te worden.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief en de kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging heeft van 2 mei 2018 tot en met 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging', die als bijlage 6 is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, is de inhoud van de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

In de toelichting zijn enkele ondergeschikte ambtelijke aanpassingen gedaan. In het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging was het gebruik van de verdieping nog niet geregeld. Daarom is in de regels artikel 3.1 aangepast. In de 'Staat van wijzigingen - Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging' zijn alle wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

BESPREK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging (met identificatienummer: NL.IMRO.0164.BP0117-0301), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging;
- Staat van wijzigingen – Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging;
- Meeloopformulier.

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

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Hart van Zuid, De Vereeniging

OPSTELLER: Bertien Scholten

DATUM: 3-10-2018

PARAAF: BS

☒ **VOORONTWERPFASE (VOOROVERLEG)**

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

☒ Besluit Sectorhoofd Fysiek (via mandaat) d.d. 28 februari 2018

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

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

☒ **ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)**

Status: Ontwerp bestemmingsplan

☒ Besluit B & W d.d. 24 april 2018

☒ Informerende brief naar de raad d.d. 24 april 2018

Besluit: Instemmen met de behandeling van de ingekomen vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

☒ **VASTSTELLINGSFASE**

Status: Bestemmingsplan

☒ Besluit B & W d.d. Oktober 2018

☐ Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

☒ Vaststelling Raad d.d. November 2018

Besluit: De ingediende zienswijze ongegrond verklaren, het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

☐ **BEROEPSFASE RAAD VAN STATE**

☐ Uitspraak voorlopige voorziening d.d.

☐ Uitspraak bodemprocedure d.d.

Hart van Zuid, De Vereeniging

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
2.1 Geschiedenis van het gebied	7
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	7
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	8
3.1 Ruimtelijke karakteristiek	8
3.1.1 Park en randen	8
3.1.2 Bebouwing	8
3.2 Verkeer en infrastructuur	8
3.2.1 Parkeernorm	8
3.2.2 Ontsluiting	9
3.2.3 Fietsparkeren	10
3.2.4 Bereikbaarheid door openbaar vervoer	10
3.3 Horeca	10
3.4 Water	10
3.5 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	10
Hoofdstuk 4 Relevant beleid	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)	11
4.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021	12
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	13
4.2.2 Omgevingsvisie met betrekking tot Hart van Zuid, De Vereeniging	14
4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel	16
4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	17
4.3.2 Hart van Zuid Hengelo Masterplan (2008)	17
4.3.3 Nota Archeologie 2010	18
4.3.4 GroenPlan Hengelo 2015	19
4.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)	19
4.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)	20
4.3.7 Nota Autoparkeren (2008-2012)	20
4.3.8 Horecavisie en beleid Hengelo 2016 (2017)	21
4.3.9 Erfgoedverordening (2018)	22
4.3.10 Welstandsnota (2018)	22
4.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)	22
4.3.12 Bodembeleid (2011)	23
4.4 Conclusie	23
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	24
5.1 Watertoets	24
5.2 Flora en fauna	24
5.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	25
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.3.1 Algemeen	26
5.3.2 Archeologie; beleid	26
5.3.3 Archeologie in het plangebied	26
5.3.4 Cultuurhistorie; beleid	27

5.3.5	Cultuurhistorie in het plangebied	28
5.4	Milieu	29
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	29
5.4.2	Bodem	30
5.4.3	Geluid	30
5.4.4	Externe veiligheid	31
5.4.5	Luchtkwaliteit	32
5.4.6	(Radar)obstakel- en verstoringsgebieden	34
5.4.7	Natura 2000	34
5.4.8	Vormvrije m.e.r.-procedure	34
5.5	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	36
6.1	Uitgangspunten	36
6.2	Het digitale bestemmingsplan	36
6.3	Planopzet	36
6.3.1	Inleidende regels	36
6.3.2	Bestemmingsregels	36
6.3.3	Algemene regels	37
6.3.4	Overgangs- en slotregels	37
6.4	Handhaving van het plan	37
6.5	Vooroverleg, zienswijzen en verder verloop van de procedure	38
6.5.1	Vooroverleg en zienswijzen	38
6.5.2	Verder verloop van de procedure	38
Bijlagen		39
Bijlage 1	Parkeerbalans	41
Bijlage 2	Toetsing Wet natuurbescherming	43
Bijlage 3	Berekening luchtkwaliteit	77
Bijlage 4	Resultaten AERIUS-berekening	79
Bijlage 5	Vormvrije mer-beoordeling	87
Bijlage 6 Vereeniging	Verslag vooroverleg - Voorontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De	91
Bijlage 7 Vereeniging	Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De	93
Regels		95
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	96
Artikel 1	Begrippen	96
Artikel 2	Wijze van meten	101
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	102
Artikel 3	Horeca	102
Artikel 4	Water	104
Artikel 5	Waarde - Archeologie bufferzone	105
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoog	107
Artikel 7	Waarde - Archeologie middel	109
Artikel 8	Waterstaat - Keur	111

Hoofdstuk 3	Algemene regels	112
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	112
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	114
Artikel 12	Algemene procedureregels	115
Artikel 13	Overige regels	116
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	117
Artikel 14	Overgangsrecht	117
Artikel 15	Slotregel	118

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

In het masterplan Hart van Zuid is de functionele invulling van het Vereenigingsgebouw vastgelegd. Het uitgangspunt is het Vereenigingsgebouw te transformeren met functies zoals congres-, horeca-, hotel- en vergaderfaciliteiten voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente. In 2016 is met Infestos overeengekomen dat zij de herontwikkeling van het gebouw wil gaan oppakken.

Infestos Monumenten B.V. is van plan het Vereenigingsgebouw, gelegen aan de Berfloweg 1, te transformeren tot hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit en wil daarnaast op deze locatie eveneens twaalf kamers (studio's) en drie 'stadsvilla's' ten behoeve van logies realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan worden hiervoor de bestemming en aanduiding 'horeca' en 'hotel' gehanteerd.

Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging voorziet in deze herziening.

Het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging 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

Het plangebied Hart van Zuid, De Vereeniging betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hengelo, sectie S, nummer 814. De grens van dit plangebied wordt op de afbeelding hieronder aangegeven en wordt globaal gevormd door de Parallelweg LS, de bebouwing aan de Egbertstraat en de Berfloweg.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen geldt momenteel het bestemmingsplan 'Berflo Es, Parallelweg L.S. e.o.', vastgesteld op 19 januari 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 23 november 1982. De betreffende gronden hebben daarin de bestemming 'Bijzondere doeleinden'.



Fragment bestemmingsplan 'Berflo Es, Parallelweg L.S. e.o.'

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

Het Vereenigingsgebouw – bestaande uit het gebouw en omliggend park – is in 1894 gebouwd in opdracht van Charles Theodoor Stork ten behoeve van 'de Vereniging tot behartiging van de belangen van het personeel' van Stork. Het gebouw met tuin was bedoeld voor en werd gebruikt als ontmoetingsplaats voor medewerkers van Stork waarbij vorming, huisvesting en cultuur belangrijke pijlers waren. Het Vereenigingsgebouw is één van de zichtbare herinneringen aan de prominente rol die Stork heeft vervuld in Hengelo.



Het Vereenigingsgebouw omstreeks 1905

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het gebouw werd destijds vrij in de ruimte geplaatst waarbij de voorkant gericht was op het station Hengelo. Oorspronkelijk vormde een laan de aanlooproute vanuit de fabriek (ten oosten van het plangebied) naar de voorkant en langs de westelijke zijkant (parallel aan de Berflobreek) van het gebouw, om de vrije plaatsing van het gebouw in de tuin te benadrukken. Door de bouw van drie woonhuizen, die later vervangen werden door een fabrieksgebouw, werd de tuin in de loop der jaren steeds kleiner.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

'De Vereeniging', bestaande uit het oorspronkelijke Vereenigingsgebouw met aanbouw en 'stadsvilla's' in het park, is een doorontwikkeling van het oorspronkelijke gebouw uit 1894. Ruimtelijk gaat het Vereenigingsgebouw daarbij de relatie aan met zijn omgeving. Het is vanuit alle windrichtingen door middel van een padenstelsel en toegangen benaderbaar. Dit resulteert in een concept dat uitgaat van 'een spin in het web - functie' waarbij het gebouw met zijn nieuwe aanbouw alzijdig benaderbaar is.

De hoofdentree als belangrijke voetgangersverbinding met het station blijft gehandhaafd en wordt ontsloten vanuit de nieuwe stadsontsluiting (Parallelweg L.S.).

De nieuwe aanbouw aan de zuidkant wordt vanuit een inrit aan de zijde van de Berfloweg ontsloten. Hetzelfde geldt voor de ingang aan de westkant, langs de Berflobeek. Hier vindt het laden en lossen van goederen voor de keukens plaats.

Aan de oostkant is het restaurant met een groot terras gesitueerd. Deze kant wordt via een parkeerplaats ingebed in het groen vormgegeven en wordt ontsloten vanaf de Parallelweg L.S.

3.1.1 Park en randen

Alle vier kanten van het gebouw krijgen een voorruimte van waaruit de ontsluiting met het gebouw plaatsvindt. Daaromheen krijgt het gebied een uitstraling van een park met paden, beek en vijver.

Er zal sprake zijn van een verschil in open- en geslotenheid van het park. De westkant met de beek krijgt in dit geval een open karakter waardoor vanaf de Berfloweg op het park uitgekeken kan worden.

De oostkant, langs de drukke Parallelweg L.S., krijgt een meer gesloten karakter waardoor ook het terras bij het restaurant een meer beschermt karakter heeft. De kop aan de noordkant bij de laan nodigt uit tot het betreden van het parkgebied.

Langs de zuid-oostrand van het park worden de 'stadsvilla's' gesitueerd. Deze zijn georiënteerd op het park en maken er ook deel van uit. Parkeerplaatsen voor zowel bezoekers van het Vereenigingsgebouw als van de 'stadsvilla's' moeten op zodanige wijze gerealiseerd worden dat ze onderdeel worden van het parklandschap.

3.1.2 Bebouwing

Het Vereenigingsgebouw met aanbouw

Het Vereenigingsgebouw bestaat uit een grote multifunctionele ruimte met aan weerskanten keuken en restaurant. De twee koppen krijgen een tweede verdieping met personeels- en directieruimten boven de entree en hotelkamers in de nieuwe aanbouw langs de zuidkant met een oppervlak van circa 50 m² per hotelkamer.

Om ruimte te bieden aan de hotelfunctie dient het te bebouwen oppervlak van de aanbouw wat ruimer aangehouden te worden. Op deze manier wordt de mogelijkheid gegeven om binnen drie verdiepingen het aantal hotelkamers te kunnen realiseren.

Stadsvilla's

Er kunnen maximaal drie 'stadsvilla's' worden gebouwd die de zuid-oostelijke rand van het plangebied markeren. Hier wordt uitgegaan van drie bouwvlakken waarbinnen per bouwvlak één gebouw kan worden gerealiseerd. Ook hier wordt een hotelfunctie gerealiseerd. Deze gebouwen horen bij het park.

3.2 Verkeer en infrastructuur

3.2.1 Parkeernorm

Binnen het plangebied worden hotelkamers, een brasserie / restaurant en een multifunctionele ruimte gerealiseerd. De multifunctionele ruimte heeft een congresfunctie.

De parkeernormering conform bijlage 3 van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Autoparkeren Hengelo' in de stedelijke zone, tot grens centrumring, is als volgt:

- Hotel: parkeernorm 1,0 parkeerplaats per kamer;
- Restaurant: 9,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, waarvan 80% bezoekersaandeel betreft;
- Congresgebouw: 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, waarvan 99% bezoekersaandeel betreft.

Op basis van een parkeerberekening zijn minimaal 57 parkeerplaatsen nodig, waarvan 15 parkeerplaatsen voor de hotelkamers- en 42 parkeerplaatsen voor de overige functies. De parkeerberekening is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting.

De minimale parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgelost. Het voorlopige inrichtingsplan voorziet in twee parkeerterreinen. Eén voor de hotelfunctie- en één voor de overige functies. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is hierdoor niet mogelijk.

3.2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Parallelweg L.S. en de Berfloweg. De parkeerplaats voor de hotelkamers is bereikbaar vanaf de Berfloweg. Ook krijgt het plangebied een ontsluiting op de Berfloweg voor bevoorrading. De Berfloweg is een doodlopende weg met een zeer beperkte verkeersintensiteit. Hier kan zonder aanvullende maatregelen op een verkeersveilige wijze op worden ontsloten.

Het parkeerterrein voor de overige functies in het plangebied wordt ontsloten op de Parallelweg L.S. De Parallelweg L.S. is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) en maakt tevens deel uit van de centrumring van de gemeente Hengelo. Doorstroming op de centrumring is van groot belang voor de bereikbaarheid van het centrum en de doorstroming door de stad. Om dit parkeerterrein op een veilige wijze te ontsluiten zonder de doorstroming op de centrumring te stremmen, is een aanvullende maatregel nodig in de vorm van een linksafstrook (zie afbeelding hierna). Linksafslaand verkeer, dat het terrein nog niet kan oprijden vanwege tegemoetkomend verkeer, kan zich opstellen op de linksafstrook, waardoor overig verkeer niet wordt gehinderd. Hoogstwaarschijnlijk wordt het terrein selectief afgesloten met bijvoorbeeld een slagboom om ongewenst parkeren tegen te gaan. Dit leidt tot een beperkte inrijdcapaciteit en eventuele wachtrijvorming op de centrumring. Door toepassing van een linksafstrook ondervindt het overige verkeer nauwelijks tot geen hinder van deze nieuwe ontsluiting.

Tot slot krijgt de hoofdentree van het Vereenigingsgebouw twee ontsluitingen op de Parallelweg L.S. Eén voor inrijdend verkeer en één voor uitrijdend verkeer, waardoor een verkeerscirculatie van en naar de hoofdentree mogelijk wordt. Deze twee inritten liggen relatief dichtbij het kruispunt met de Laan Hart van Zuid. In het kader van de doorstroming op de centrumring en de verkeersveiligheid is het niet gewenst dat deze inritten structureel gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Voor incidenteel gebruik mogen deze twee inritten wel worden opengesteld. De rijbaan vanaf de uitweg naar het Vereenigingsgebouw kan daarom niet de uitstraling krijgen van een volledige openbare weg, dit kan door deze bijvoorbeeld qua inrichting af te stemmen op gebruik door voetgangers, waardoor deze structureel gebruik niet uitnodigt. De toegang vanaf de uitweg naar het Vereenigingsgebouw zal ingericht moeten worden op een dussdanige wijze dat deze voor incidenteel gebruik opengesteld kan worden. Het is dus een laan die toegang biedt voor voetgangers maar af en toe, als nodig, ook voor auto's.

Alle bestaande uitwegen van het plangebied komen te vervallen en worden vervangen door de hierboven beschreven vijf ontsluitingen.



Schetsontwerp linksafstrook op Parallelweg L.S.

3.2.3 Fietsparkeren

Het is belangrijk fiets(en) en e-bikes goed, veilig, droog, op maaiveld niveau en zonder hindernissen te kunnen stallen. Het voorlopige inrichtingsplan voorziet in fietsparkeervoorzieningen in de dichte nabijheid van de bebouwing.

3.2.4 Bereikbaarheid door openbaar vervoer

Het plangebied heeft naast een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer ook een goede ligging voor bediening door openbaar vervoer. Binnen een loopafstand van maximaal 350 meter liggen het treinstation Hengelo Centraal en het busstation. De goede bereikbaarheid door middel van het openbaar vervoer kan in de praktijk resulteren in een iets lagere parkeervraag en verkeersgeneratie. Hier is in de berekeningen echter niet van uitgegaan.

3.3 Horeca

Het Vereenigingsgebouw maakt onderdeel uit van het zakelijk cluster Hart van Zuid, het WTC Business District, en is gelegen in de directe nabijheid van het stationsgebied en de binnenstad. Vanwege de ontwikkeling van het WTC Business District, is de transformatie van het Vereenigingsgebouw tot 'business'centrum met congres-, vergader- en horecafaciliteiten van groot belang voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente. Het biedt kansen om het Vereenigingsgebouw te ontwikkelen tot een markant gebouw met een publieksfunctie, die wordt verbonden met functies van het WTC Twente.

In het Vereenigingsgebouw kunnen horeca-activiteiten plaatsvinden in de brede zin van het woord, zoals een restaurant / brasserie, zaal-, vergader- en congresaccommodaties. De eet- en drankgerelateerde horeca met een publiekskarakter zijn dan ook ruimtelijk gesitueerd in het hoofdgebouw en niet in de aparte gebouwdelen naast het Vereenigingsgebouw.

3.4 Water

Vanuit het zuiden stroomt de BerflobEEK langs het plangebied. Deze beek kent verschillende verschijningsvormen. Meestal ligt hij verstopt onder bosschages, langs achtertuinen, in duikers of tussen zeer steile taluds langs de weg. De herinrichting van het park rond het Vereenigingsgebouw biedt kansen om dit deel van de BerflobEEK meer ruimte te geven en beter zichtbaar te maken. Ook kan de beek natuurvriendelijker worden ingericht met flauwe oevers. Zie verder paragraaf 5.1.

3.5 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 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 (2012)

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

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.

4.1.2.1 Laddertoets Hart van Zuid, de Vereeniging

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit. Volgens een overzichtsuitspraak geldt dat dergelijke faciliteiten hiertoe worden gerekend en dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500 m² worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voorziet onder andere in de toevoeging van een aantal gebouwen waarvan het totale bruto vloeroppervlak meer dan 500 m² bedraagt waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De tweede vraag is of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: de Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Het voorliggende plan maakt meer bebouwing mogelijk dan de oorspronkelijke situatie, waarmee sprake is van 'nieuw beslag op de ruimte' en derhalve van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het Vereenigingsgebouw maakt onderdeel uit van het zakelijk cluster Hart van Zuid, het WTC Business District en is gelegen in het stationsgebied in de directe nabijheid van de binnenstad.

Vanwege de ontwikkeling van het WTC Business District, is de transformatie van het Vereenigingsgebouw tot 'business'centrum met hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteiten van groot belang voor het versterken van het economisch en internationaal profiel van Twente. Het biedt kansen om het historische karakter en de publieksfunctie van het Vereenigingsgebouw, te herstellen. Daarnaast biedt het een algemene functie voor de stad als geheel.

Van oudsher heeft het Vereenigingsgebouw een belangrijke ontmoetingsfunctie gehad voor vermaak en vertier in Hengelo. Ter gelegenheid van het zilveren jubileum van de Hengelose fabriek Stork in 1893, werd aan de arbeiders een 'vereenigingsgebouw' aangeboden dat onderdak moest bieden aan onder meer een tekenschool, eetzaal, kookschool, bewaarschool, bibliotheek, café met biljart en vergaderruimtes. In 1938 werd het gebouw verbouwd en uitgebreid. In de jaren '80 werden er een restaurant en congrescentrum gevestigd. Het gebouw heeft in de afgelopen decennia deze functie verloren. Met de verdere gebiedsontwikkeling in Hart van Zuid, dat met de finale doortrekking van de Laan Hart van Zuid naar het station in een verder gevorderd stadium komt, is een toenemende behoefte ontstaan aan een (zakelijk) ontmoetingspunt met horecavoorzieningen. Het herstellen van het oude karakter van het Vereenigingsgebouw en het terugbrengen van horeca naar deze plek biedt een kwaliteitsimpuls aan de plek, maar ook aan het omliggende gebied en de stad als geheel. De verwachting is dat de komst van nieuwe horeca in het Vereenigingsgebouw een nieuwe impuls geeft aan de verdere gebiedsontwikkeling in Hart van Zuid als woon-werk-leisuregebied.

Naast de huidige gebruikers van het gebied, is de herontwikkeling van het Vereenigingsgebouw ook een trekker voor toekomstige doelgroepen en investeerders in Hart van Zuid (verdere ontwikkeling WTC, Lansinkveld Noord, Woonstad Noord).

Het nieuwe Vereenigingsgebouw heeft een complementaire functie voor het aanbod in de binnenstad. De binnenstad herbergt diverse horecafuncties van hotel, restaurant tot cafés gericht op de lokale en regionale doelgroep en niet specifiek de zakelijke toerist / klant. Een verdere kwaliteitsimpuls in Hart van Zuid en het Vereenigingsgebouw kan het bezoek en verblijfsduur aan de binnenstad positief beïnvloeden. Het horeca-aanbod in het totale gebied van Hart van Zuid en binnenstad wordt meer divers. Dit werkt stimulerend op de bezoekersaantallen, bezoekduur en combinatiebezoeken.

Een toevoeging van horeca op deze plek voorziet ook in een stedelijke behoefte. Zoals gezegd heeft de plek een historisch karakter die refereert aan het Hengelose DNA ingegeven door industriële als Stork, Dijkers en Hazemeijer. Met het herstellen van het oorspronkelijke karakter draagt het Vereenigingsgebouw bij aan de behoefte van nieuwe sfeervolle ontmoetingsplekken voor zakelijk toerisme en de inwoners van Hengelo en een versterking van de lokale identiteit.

4.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de marinestrategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen marinestrategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte, het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed, zoveel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

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

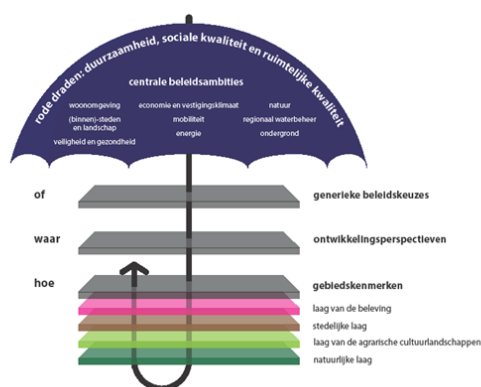
4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.1.1 Sturingsfilosofie

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



Of - generieke beleidskeuzes

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

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

Norm, richting of inspiratie

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

4.2.2 Omgevingsvisie met betrekking tot Hart van Zuid, De Vereeniging

Indien het concrete initiatief aan de hand van het uitvoeringsmodel wordt getoetst aan de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel ontstaat het volgende beeld.

4.2.2.1 Of - Generieke beleidskeuzes

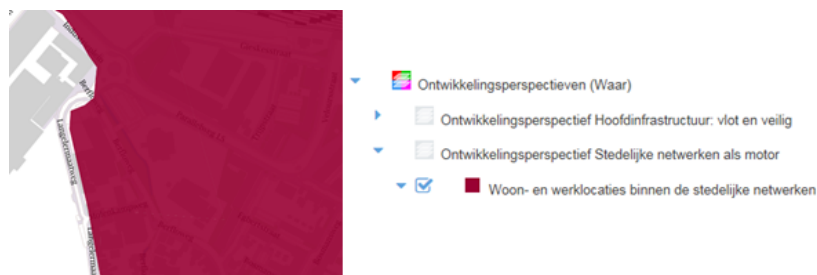
In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. In paragraaf 4.1.2.1 is hierop al ingegaan. De algemene generieke beleidskeuzes belemmeren de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet.

4.2.2.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor Hart van Zuid, De Vereeniging is op de volgende afbeelding weergegeven.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is aangemerkt als 'Stedelijke netwerken als motor; Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelingsperspectief

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.

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke netwerken als motor; Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

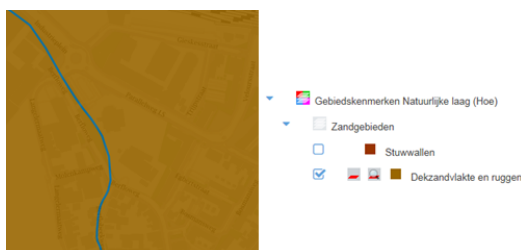
De voorgenoemen herontwikkeling van het plangebied past uitstekend binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van herontwikkeling van een binnenstedelijk gelegen gebied en transformatie. De nieuwe bebouwing is zowel functioneel als stedenbouwkundig goed in te passen.

4.2.2.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

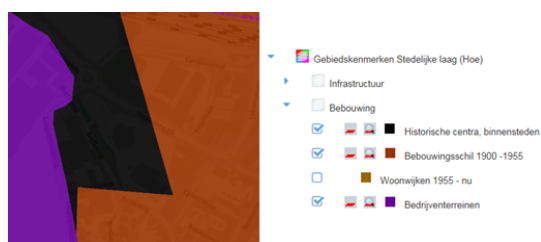
Op basis van de natuurlijke laag is er sprake van 'dekzandvlakte en ruggen'. Bij de natuurlijke laag, gaat het voornamelijk om grote gebieden waarvoor de provincie ambities en ontwikkelingsrichting heeft verwoord. Deze natuurlijke elementen zijn voornamelijk van grote waarde voor de beleving in het buitengebied en spelen in bestaand gebied geen rol.



Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied is in de stedelijke laag grotendeels aangewezen als 'Historische centra, binnensteden en landstadjes'. Een klein deel van het plangebied is aangewezen als 'Bebouwingsschil 1900 - 1955'. De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele kernen van steden en dorpen. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg etcetera een belangrijk deel vormt. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen hier waar nodig nieuwe functies en economische dragers.

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stads- en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken en ook stationsomgevingen liggen vaak in deze schil (hergebruik / reanimatie cultureel erfgoed).



Stedelijke laag: 'Historische centra, binnensteden en landstadjes' en 'Bebouwingsschil 1900 - 1955'

De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand monument tot hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit, waarbij het karakter van het monument behouden blijft en ruimtelijk wordt versterkt. Derhalve is de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag.

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

4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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.

4.2.4 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 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

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

Om de ambities van Hengelo in te vullen wordt, naast versterking van de aangegeven hoofdstructuren, ingezet op de volgende vier kernprojecten:

- Parelsnoer;
- Vitale wijken: Hengelo-Zuid;
- Stadsranden;
- Archipunctuur.

Deze kernprojecten vertegenwoordigen het nieuwe elan, noodzakelijk om de stad te ontwikkelen naar 2030. In de hele stad wordt daarmee één en dezelfde strategie toegepast, namelijk die van een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Onder het kernproject 'Vitale wijken: Hengelo Zuid' valt ook het gebied Hart van Zuid. In de structuurvisie Hengelo 2030 staat onder andere het volgende beschreven over het gebied Hart van Zuid:

In Hart van Zuid gaat het om herstructurering van een voormalig industrieterrein van 50 hectare tussen station Hengelo en het Twentekanaal. Waar het beeld nu nog wordt bepaald door grote fabriekscomplexen zal in 2030 een nieuw, levendig stadsdeel ontstaan; een modern stedelijk milieu, waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Stedelijkheid, functiemenging, behoud van industrieel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij de kernbegrippen. Het gebied rondom het station is van (eu)regionaal belang. Het Centraal Station Twente vormt het knooppunt van de (rail)infrastructuur binnen Netwerkstad Twente.

Hart van Zuid draagt bij aan een hoog voorzieningenniveau doordat nieuwe functies worden toegevoegd. Zakelijke en maatschappelijke dienstverlening nemen hier een centrale plaats in. Het WTC zal zich richten op de thema's kennis en technologie, en Europese en wereldhandel. Aanvullend aan het WTC zullen hotel, congres- en vergaderfaciliteiten hier een plek krijgen.

Voorliggend plan maakt de realisatie van deze hotel-, congres en vergaderfaciliteiten mogelijk.

4.3.2 Hart van Zuid Hengelo Masterplan (2008)

Hart van Zuid is een van de meest omvangrijke stedelijke transformatiegebieden in Nederland. Het masterplan omvat de transformatie van een vijftig hectare groot binnenstedelijk gebied, gelegen tussen het Centraal Station Twente en het Twentekanaal en heeft als doelstelling het verouderde en gesloten industrieel gebied te transformeren tot een nieuw en vitaal stadsdeel, met een aantrekkelijk stedelijk milieu waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Stedelijkheid, functiemenging, behoud van industrieel erfgoed en versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij de kernbegrippen. Structuurdrager van het plan Hart van Zuid is de 'Laan Hart van Zuid'. Deze laan is in meerdere opzichten van wezenlijke betekenis voor het plan. De laan verbindt als verkeersader de Rijksweg A35 aan de zuidzijde van de stad met het Centraal Station Twente in het centrum van de stad. Door de aanleg van de Laan Hart van Zuid ontstaat er rond het Centraal Station een internationaal vervoersknooppunt met een uitstekend vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en instellingen. De laan is tevens de centrale ontsluitingsas van het totale plangebied, waarmee de diverse deelgebieden worden ontsloten.

4.3.3 Nota Archeologie 2010

Met het zogeheten Verdrag van Malta, dat Nederland vijftien jaar geleden ondertekende, beloofden de lidstaten van de Raad van Europa zich in te spannen om het archeologisch erfgoed in Europa beter te beschermen. Reden voor deze zorg: het archeologisch erfgoed in heel Europa dreigde te worden vernietigd door een steeds grotere economische welvaart. Na ondertekening begon voor Nederland een lange mars naar de vertaling in wetgeving, die uiteindelijk in 2007 werd afgegrond met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de vaststelling van de Wamz is formeel het moment aangebroken dat we in ons land niet meer vrijblijvend kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz is formeel vastgelegd in de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze 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 vergunningen 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 zich archeologische resten (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Hengelo. Dit inzicht is nodig om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Op 13 februari 2018 heeft de raad de geactualiseerde beleids- en archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Uitgangspunten voor de adviezen zijn de beleidskaders zoals deze op de verschillende overheidsniveaus zijn geformuleerd en het besluitvorming- en archeologisch onderzoekstraject zoals beschreven in het Handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In deze beleidsnota zijn de aan de verwachtingenkaart gekoppelde beleidsadviezen onverkort overgenomen.

De kaart gaat vergezeld van een rapportage (2010), met een methodische en inhoudelijke toelichting op de archeologische verwachtingen en advieskaart van de gemeente Hengelo. Het rapport bevat als bijlage een catalogus van de in de gemeente voorkomende archeologische monumenten alsmede een vindplaatsencatalogus waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

4.3.4 GroenPlan Hengelo 2015

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

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

4.3.5 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe 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 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 moeten afvalwater en 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.

4.3.6 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 voldoende 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 wijkkring gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijkkring verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;
- Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent voorziet na een volledige realisatie in de Verlengde Laan van Driene, een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat. Een volledige reconstructie van het tracé van de Westtangent is in 2016 afgerond;
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001);
- De gemeente Hengelo wil het gebruik van het openbaar vervoer stimuleren, met name op de doorstroommassen. Zo wordt op regionaal niveau een reëel alternatief voor de auto geboden. De doorstroommassen voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar Westermaat en Vossenbelt/Hasseler Es en Medaillon zijn gereed. Aan andere HOV-assen (onder andere 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, maakt samen met de veertien 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: Centraal station Hengelo en de regionale openbaar vervoerhalte Gezondheidspark (spoorlijn Zutphen-Hengelo-Oldenzaal).

4.3.7 Nota Autoparkeren (2008-2012)

4.3.7.1 Beleid

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

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

De 'Nota Autoparkeren 2008-2012' heeft de volgende doelen:

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

Parkeernormering (motorvoertuigen)

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

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

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

4.3.7.2 Evaluatie

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

Er is veel discussie geweest over een aantal maatregelen die getroffen zijn uit de in december 2008 door de raad vastgestelde 'Nota Autoparkeren 2008 - 2012', zoals het betaald avondparkeren en het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. Er is dan ook een evaluatie uitgevoerd naar het parkeerbeleid. Het beleid is met name gewijzigd voor de parkeerregulering in de schilwijken.

Uit de evaluatie blijkt dat er weinig draagvlak is voor het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. De verwachting is dat er meer draagvlak is voor blauwe zones als reguleringsvorm in de schil. Een blauwe zone is een reguleringsvorm die redelijk tot goed functioneert in Hengelo en goed zou passen in de schilwijken rondom de binnenstad. In de huidige blauwe zones zijn ontheffingen tegen betaling verkrijgbaar. Met de invoering en het goed laten functioneren van een blauwe zone zijn kosten gemoeid, zoals handhaving en uitgifte van ontheffingen. Het verstrekken van gratis ontheffingen is dan ook niet meer haalbaar. Hengelo kent een vraagvolgend beleid in de schilwijken. Dit betekent dat bewoners zelf initiatief moeten nemen voor het aanvragen van een blauwe zone in hun wijk waarbij een meerderheid voorstander moet zijn. Daarnaast is het betaald avond parkeren afgeschaft. Hiervoor was nagenoeg geen draagvlak. Ook is het straatparkeren op koopzondagen gratis in Hengelo.

4.3.8 Horecavisie en beleid Hengelo 2016 (2017)

Met de in juli 2017 vastgestelde 'Horecavisie Hengelo 2016' wil de gemeente de horeca in de binnenstad versterken door een kwalitatieve versterking van het aanbod en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat. De horeca vormt een belangrijke spil in de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Horeca moet goed functioneren met andere functies in de binnenstad en de sfeer en de kwaliteit van de openbare ruimte en het straatbeeld versterken. Doordat horeca combinatiebezoeken aan de binnenstad kan stimuleren kan de bezoekduur van de consument aan de binnenstad worden verlengd.

Het Vereenigingsgebouw heeft van oudsher een ontmoetingsfunctie gehad. Eerst voor de werknemers van Stork en daarna als algemene horecafaciliteit voor de stad. In het kader van de horecavisie is hier geen sprake van toevoeging van een horecafunctie.

Het Vereenigingsgebouw met hotel-, congres-, vergader- en horecafaciliteit heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor het zakelijk cluster Hart van Zuid. Het is een kwalitatieve toevoeging aan het bestaande horeca-aanbod in de stad. Door de directe nabijheid van de binnenstad kunnen combinatiebezoeken worden afgelegd aan de verschillende soorten horeca in dit gebied. Hiermee kan het Vereenigingsgebouw tevens een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

4.3.9 Erfgoedverordening (2018)

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018 Gemeente Hengelo' vastgesteld. Met deze verordening 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 bij een partiële herziening. Gemeenten hebben daarnaast ook de mogelijkheid met een paraplubestemmingsplan een aanvullende regeling inzake de gemeentelijke culturele erfgoedwaarden te treffen op bestaande bestemmingsplannen.

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

4.3.10 Welstandsnota (2018)

Op 1 februari 2018 is de aangepaste 'Welstandsnota' in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) 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.

4.3.11 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

De 'Nota Geluid' geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden; 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken en 5) Verkeerszones. Per gebiedstype zijn geluidambities (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden) vastgelegd.

Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken, waarbij zoveel mogelijk de volgorde wordt aangehouden: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtmaatregelen en dan pas maatregelen bij de ontvanger.

Dit betekent onder andere 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.

4.3.12 Bodembeleid (2011)

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die aan de bodemkwaliteit worden gesteld verschillen per bestemming. Voor 'wonen' gelden bijvoorbeeld strengere normen dan voor 'industrie'. Een bodemverontreiniging hoeft niet altijd belemmerend te zijn voor het opnemen van een (woon)bestemming en het is niet nodig om elke bodemverontreiniging weg te nemen.

Op grond van (bedrijfs)activiteiten in het verleden kan een locatie verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan worden de verdachte locaties geïdentificeerd en wordt geïnventariseerd of (aanvullend) bodemonderzoek noodzakelijk is. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een bodemonderzoek nog wel nodig zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Het Hengelose bodembeleid is afgestemd met andere Twentse gemeenten en richt zich op behoud van de goede bodemkwaliteit in de regio. Dit beleid is beschreven in de 'Nota bodembeheer'. De bodemkwaliteitsnormen zijn afgestemd op de locatiespecifieke kenmerken in Hengelo en zijn onderverdeeld in de klassen: Schoon, Wonen met tuin, Stedelijk wonen, Tuindorp en Industrie. Voor elke klasse zijn lokale maximale waarden bepaald die vastliggen in de bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart geldt net als meer verordeningen naast het bestemmingsplan (voor grondverzet met name).

4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

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

Vanuit het zuiden stroomt de BerflobEEK langs het plangebied. De beek kent verschillende verschijningsvormen. Meestal ligt hij verstopt onder bosschages, langs achtertuinen, in duikers of tussen zeer steile taluds langs de weg.

Op veel plaatsen in de stad worden de beken weer zichtbaar gemaakt. Ze leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Tevens vormen beken zogenaamde blauwe aders die het afgekoppelde hemelwater en het teveel aan grondwater afvoeren.

De herinrichting van het park rond het Vereenigingsgebouw biedt kansen om dit deel van de BerflobEEK meer ruimte te geven en beter zichtbaar te maken. Ook kan de beek natuurvriendelijker worden ingericht met flauwe oevers.

In het park wordt een bergingsvijver gerealiseerd. Oorspronkelijk was ter hoogte van de voorgevel van het Vereenigingsgebouw ook een vijver uitgegraven. Op de kaart van 1921 komt deze echter al niet meer voor. De nieuwe vijver doet dienst als waterberging voor het af te koppelen verhard oppervlak. De bergingscapaciteit bedraagt minimaal 20 mm. Afhankelijk van de voorkomende grondwaterstanden en beekpeilen moet worden onderzocht of deze bergingscapaciteit verder kan worden vergroot. De vertraagde afvoer van de vijver geschiedt naar de BerflobEEK.

Het verhard oppervlak in het plangebied wordt afgekoppeld van de gemengde riolering. Afvoer van het hemelwater geschiedt naar de bergingsvijver of via waterberging in het wegcunet rechtstreeks naar de BerflobEEK.

Hoge grondwaterstanden worden afgevlakt door middel van drainage. Afvoer van overtollig grondwater gaat naar de BerflobEEK.

De droogweer afvoer van het Vereenigingsgebouw wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering.

De BerflobEEK is in beheer en onderhoud bij het Waterschap Vechtstromen. Het waterschap is vroegtijdig betrokken geweest bij deze waterparagraaf en kan hiermee instemmen.

5.2 Flora en fauna

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 een ontheffing of vrijstelling is verleend voor bepaalde activiteiten, of een zogeheten gedragscode wordt toegepast.

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

Gebiedsbescherming

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 ongeveer 3,5 kilometer afstand van het plangebied.

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.

5.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

Advies voor het plangebied

In het kader van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is een Quicksan uitgevoerd (Quicksan flora & fauna Wet natuurbescherming, Berfloweg 1, 2017, Eelerwoude). De conclusie van deze Quicksan is als volgt:

'Voor gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw en steenmarter kan de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) deze soorten niet op voorhand worden uitgesloten en kunnen door de werkzaamheden negatieve effecten optreden. Nader (veld) onderzoek is noodzakelijk om aan- of afwezigheid van deze soorten vast te stellen, dan wel uit te sluiten.'

Dit nader onderzoek is uitgevoerd in het voorjaar en de zomer van 2018. Tijdens dit onderzoek is één zomerverblijfplaats met één gewone dwergvleermuis aangetroffen. De werkzaamheden aan het gebouw worden zo uitgevoerd, dat geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt. Zie voor meer informatie het nader onderzoek in bijlage 2 (Toetsing Wet natuurbescherming).

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Archeologie; beleid

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden in het plangebied.

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

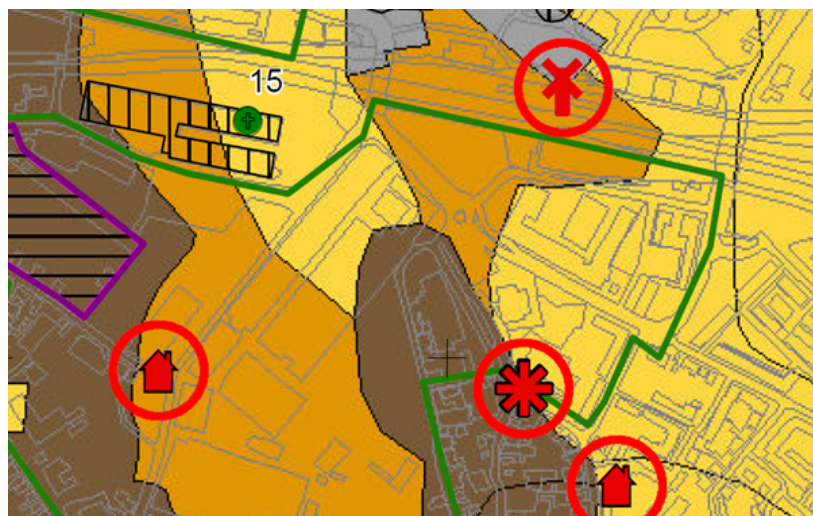
Op de "Archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen" van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is in paragraaf 5.3.3.1 weergegeven. Het beleid van de gemeente Hengelo ten aanzien van archeologie is in 2018 opnieuw vastgesteld (zie paragraaf 4.3.3).

5.3.3 Archeologie in het plangebied

5.3.3.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied liggen twee landschappelijke eenheden waaraan een gelijke archeologische verwachtingswaarde is toegekend (zie afbeelding hierna). Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen een gebied van dekzandwelingen en -vlakten, met een plaggendek. Dit betreft een relatief vlak gebied die niet de lange bewonings- en gebruikscontinuïteit kent van de hogere en grotere dekzandruggen, maar welke vooral in tijden van grotere bevolkingsdruk werd benut. Dergelijke gebieden hebben een middelhoge verwachtingswaarde. Vanwege de aanwezigheid van een plaggendek zullen de eventueel aanwezige archeologische resten hier goed geconserveerd zijn. In het oostelijke deel van het plangebied wordt geen plaggendek verwacht en zullen eventueel aanwezige archeologische resten vlak onder het maaiveld kwetsbaar zijn voor bodemingrepen. De archeologische resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd.

Direct ten zuiden van het plangebied is een historische watermolen bekend (zie ook paragraaf 5.3.5.1). Oudere voorgangers van deze historische structuren, die uit de volle middeleeuwen of de vroege middeleeuwen kunnen dateren, lagen doorgaans in de directe nabijheid van de vermelde erven. Daarvan kunnen de archeologische resten en sporen nog aanwezig zijn. Rond deze locaties is op de archeologische verwachtingskaart een bufferzone opgenomen die is aangegeven door middel van een rode cirkel. Binnen deze bufferzone geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.



Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart

5.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

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

5.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

In het plangebied is in het verleden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.3.3.4 Vertaling naar de planregels

Op grond van gemeentelijk beleid bij de Archeologische waarden- en verwachtingskaart en de Erfgoedverordening uit 2018 gelden onderzoeksverplichtingen voor terreinen die binnen de bufferzone van een historisch erf / molen vallen en zones met een middelhoge verwachtingswaarde. De zones met deze verwachtingswaarden moeten in het bestemmingsplan door middel van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie bufferzone', 'Waarde - Archeologie hoog' 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 bufferzone
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.

Op basis van de huidige planinrichting wordt geconcludeerd dat er geen bodemverstorende grondwerkzaamheden plaats zullen vinden die bovenstaande vrijstellingsgrenzen overschrijden. Voor het voorgenomen plan hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

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 in het plangebied

5.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied ligt in de voormalige marke Woolde. Als onderdeel van de gemeente Hengelo viel de marke Woolde onder het richterambt Delden. Tot het begin van de 19^e eeuw maakte het plangebied deel uit van de woeste gronden in het buitengebied van Hengelo. Rond 1830 was het plangebied in gebruik als bouw- en hooiland en in bezit van diverse eigenaren (witte en gele percelen, zie afbeelding hierna).



Verkavelingssituatie van het plangebied rond 1830. De globale begrenzing van het plangebied is rood omlijnd.

In de eerste helft van de 20^e eeuw werd het gebied opnieuw verkaveld en bebouwd met grootschalige industrie. Daarmee verdween het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Er zijn dan ook geen elementen meer bewaard gebleven van voor 1950.

Direct ten zuiden van het plangebied lag de (voormalige) watermolen van het Huis Hengelo. De molen is gebouwd voor 1591 en voor 1832 gesloopt. In 1872 werden bij graafwerkzaamheden resten van het vloedwerk van de molen teruggevonden.

5.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

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

5.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

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

Het Vereenigingsgebouw zelf is een Rijksmonument. In 1893 is het Vereenigingsgebouw in opdracht van C.T. Stork ontworpen door de architect C.B. Posthumus Meyes in eclectische bouwstijl met Hollandse neo-renaissancistische en chaletstijl elementen. Het gebouw staat op de hoek van een plein achter het station, waaraan zich eveneens de fabrieksgebouwen van Stork bevinden. Aan de linker gevel is in 1938 een aanbouw met stalen vensters toegevoegd. Het interieur is gewijzigd.

Het Vereenigingsgebouw is boven een gepleisterde plint in rode baksteen opgetrokken over twee bouwlagen op een samengestelde plattegrond onder een zadeldak met rode Hollandse pannen en overstekende gootlijsten. Aan de voorzijde (noordzijde) bevinden zich twee torens op een vierkante plattegrond. Achter dit representatieve bouwvolume is een groot rechthoekig bouwvolume opgetrokken over twee bouwlagen onder een plat dak met overstekende gootlijsten. In dit gedeelte bevond zich de toneelzaal.

Aan de linkerkant (oostzijde) van het gebouw bevinden zich plat gedekte aanbouwen over één en twee bouwlagen. Aan de rechterkant (westzijde) een dwarsgeplaatste aanbouw over één bouwlaag onder een zadeldak en in de hoek van die aanbouw en het hoofdvolume een platte aanbouw over één bouwlaag.

De gevels aan de voorkant zijn geleed door rechtgesloten vensters met stenen waterdorpels; op de begane grond onder een hanekam, op de verdieping onder boogtrommels met bewerkte houten zonweringen. Verder zijn de gevels voorzien van zandstenen speklagen, aanzet- en sluitstenen en friezen met houtsnijwerk. In de gevels van de aanbouwen aan de linkerzijde (oostzijde), in de achtergevel (zuidzijde) en in de rechter zijgevel (westzijde) van het platte achterdeel zijn vensters met stalen kozijnen en roedenverdeling geplaatst.

De voorgevel (noordzijde) is nagenoeg symmetrisch, met een risalerende middenpartij onder een steekkap met ver overstekende dakvlakken, die dienen als overkapping van de balkons links en rechts van het risaliet. De topgevel van het risaliet is beschoten. Op de nok staat een piron.

De houten balkons steunen op geprofileerde houten zuilen. De houten balustrade staat op een overstekende lijst op consoles. Voor de ondersteuning van het overkragende dak is op ieder balkon een houten standvink aangebracht. Aan de linker zijde diende het balkon tevens als overkapping van de entree: aan de rechterzijde is de ruimte onder het balkon dichtgemetseld en zorgen de zuilen voor de geleiding van de gevel. In de aanbouw rechts ervan wordt deze geleiding doorgezet. Achter de balkons zijn de torens onder een spits geplaatst. De torens zijn voorzien van hoeklisenen en een boogfries onder de ver overstekende geprofileerde gootlijst met gesneden consoles. Onder het boogfries in de zijgevels bevinden zich drie kleine rondboogvensters. In de met rode leien gedekte dakvlakken van de torens zijn dakkapellen met beschot, overstekend wolfeind en houtsnijwerk geplaatst en op de top sier-smeedijzeren bekroningen. In de achtergevel (zuidzijde) enkele laaddeuren en vensters.

In de aanbouwen aan de rechterkant (westzijde) vensters en bovenlichten onder rondbogen.

Waardering

Het Vereenigingsgebouw is van cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de functie als verenigingsgebouw bij een fabriekscomplex;
- de betekenis van fabrikant Stork voor de sociaaleconomische geschiedenis van Hengelo;
- de eclectische bouwstijl met Hollandse Neo-renaïssancistische en chaletstijl elementen;
- de gaafheid van het exterieur;
- de beeldbepalende ligging aan het plein.

5.3.5.4 Beleid en aanbevelingen cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorische structuren en objecten gelden geen specifieke aanbevelingen behoudens voor werkzaamheden binnen de bufferzone van de historische watermolen. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien uit plannen blijkt dat de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 vierkante meter dieper dan 40 cm wordt vergraven.

5.4 Milieu

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

In de lijst is voor allerlei soorten milieubelastende activiteiten aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van milieugevoelige activiteiten. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

In de VNG-uitgave wordt bedrijvigheid aan de hand van de SBI-codering onderverdeeld in zes milieubelastingscategorieën. De inpassing dient beoordeeld te worden aan de hand van deze richtafstanden.

Binnen het plangebied wordt een hotel met conferentie- en congresfaciliteiten mogelijk gemaakt. Deze activiteit valt onder sbi-code 5510 volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze activiteit hoort een richtafstand van tien meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. De afstand vanaf het hoofdgebouw tot aan de dichtstbij gelegen woningen voldoet ruimschoots aan deze afstand. De afstand van de grens van het plangebied tot aan de woningen aan de Parallelweg L.S. is kleiner dan tien meter. Echter, aan deze zijde van het plangebied wordt uitsluitend een drietal bouwblokken met hotelkamers gerealiseerd. Er mag verondersteld worden dat deze activiteit geen overlast geeft voor de naastgelegen woningen. Daarnaast geven deze bouwblokken een afscherming tussen de parkeerplaats van het hotel en de buiten het plangebied gelegen woningen.

De voorgenomen ontwikkeling, hotel met conferentie- en congresfaciliteiten, vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijfsbestemmingen. Er heeft geen toets plaatsgevonden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij andere bestemmingen dan hotel met conferentie- en congresfaciliteiten.

5.4.2 Bodem

In het kader van een herziening van het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging is een bodemtoets uitgevoerd. Het gebied is gelegen tussen de Berfloweg en de Parallelweg L.S. te Hengelo. Het betreft de kadastrale percelen S814 (10.040 m²) en S815 (288 m²). De bestemming van de bovenvermelde percelen wordt gewijzigd van 'Bijzondere doeleinden' naar de bestemming 'Horeca'.

Binnen het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken (Verkenkend en nader bodemonderzoek oostelijk deel Stork-terrein aan het Industrieplein 3 in Hengelo (Envita; 202127-12/R01; 17 april 2013) en Monitoring grondwater (2016) Parallelweg LS 2 te Hengelo (Geofoxx; 20160530_a1RAP.docx; 12 juli 2016)) kan de conclusie worden getrokken dat op het terrein meerdere bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er is sprake van een ernstig, historisch geval van bodemverontreiniging.

Het voorterrein is integraal verontreinigd. Het betreft een heterogene immobiele verontreiniging met zware metalen vanaf circa 0,1/0,5 tot ca. 1,5 m-mv. Bij de herinrichting van het terrein naar park/tuin zullen sanerende maatregelen moeten worden genomen. Ter hoogte van de zuidwesthoek van het pand is een bodemverontreiniging met PAK aanwezig (circa 0,5 tot ca. 1,5 m-mv). Bij de herinrichting van het perceel/aanbouw van het pand zal hier vanuit milieutechnisch oogpunt (Wet bodembescherming, ARBO) rekening mee moeten worden gehouden. Daarnaast wordt opgemerkt dat ter plaatse van een groot deel van het voorterrein plaatselijk veel puin in de bodem wordt aangetroffen. Dit materiaal (grond/puin) is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbest. Hierbij is zintuiglijk geen asbest geconstateerd. Echter, dit is niet analytisch bevestigd. Indien er sprake is van een asbestverontreiniging kan dit kostenverhogend zijn voor de realisatie van de ontwikkeling. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de ontwikkeling aanvullend onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van het voorterrein.

Ter plaatse van de drie 'stadsvilla's' is een grondwaterverontreiniging aanwezig. Het betreft een verontreiniging met gechloreerde oplosmiddelen. Bij de wijziging van het gebruik ter plaatse ('stadsvilla's' : verblijf mensen) kunnen er mogelijk humane risico's ontstaan. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de ontwikkeling vast te stellen of er bij het beoogde gebruik mogelijk sprake is van humane risico's. Indien hier sprake van is zullen deze risico's moeten worden weggenomen.

De gehele ontwikkellocatie is verdacht op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Voorafgaand aan de ontwikkeling zal - voortvloeiend uit de ARBO-wetgeving - dmv aanvullend onderzoek moeten worden vastgesteld of er, en zo ja, welke maatregelen moeten worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorafgaand aan het nieuwe gebruik zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Daarnaast zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een indicatie moeten worden gegeven van de saneringskosten.

5.4.3 Geluid

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

Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is.

Een hotel met conferentie- en congresfaciliteiten is volgens de Wet geluidhinder en Luchtvaartwet geen geluidgevoelige bestemming. Een onderzoek naar het geluid vanwege wegverkeer-, railverkeer-, industrie- of luchtvaartlawaai behoeft daarom niet uitgevoerd te worden.

De activiteiten binnen het plangebied die geluid maken (installaties en parkeren) liggen op ruime afstand van omliggende woningen en voldoen aan de richtafstanden volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.4.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheidsnormering rond transportassen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

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

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

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

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting, de weg of de buisleiding. De grootte van het invloedsgebied is afhankelijk van de effectafstanden: het invloedsgebied omvat het gebied waarbinnen bij het grootst mogelijke ongeval ten minste 1% van de blootgestelde personen overlijdt.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico ten gevolge van het plan groter wordt of als het groepsrisico ten gevolge van de bestaande situatie groter is dan de oriëntatiewaarde, moet het geaccepteerde groepsrisico worden verantwoord.

Risicovolle bedrijven

Het Vereenigingsgebouw ligt op circa 190 meter van het spoorwegemplacement en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement. Het emplacement beschikt over een omgevingsvergunning van 16 april 2012, onder meer voor het opstellen en rangeren van wagons met gevaarlijke stoffen. Bij de vergunningaanvraag voor het emplacement is een risicoanalyse uitgevoerd. Uit die risicoanalyse bleek dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ten gevolge van de vergunde handelingen met gevaarlijke stoffen ligt binnen de inrichtingsgrenzen. De plaatsgebonden risicocontour vormt dan ook geen beperking.

In de voorschriften bij de vergunning is opgenomen dat het groepsrisico, uitgaande van het model dat is gehanteerd bij de risico-analyse en de bevolkingsdichtheid die daarbij is verondersteld, niet hoger zijn dan de oriëntatiewaarde. Bij de vaststelling van het groepsrisico is rekening gehouden met activiteiten destijds in het Vereenigingsgebouw. Door de voorgenomen ontwikkelingen worden aanwezigen in de nachtperiode toegevoegd.

Gelet op het beperkte aantal personen dat wordt toegevoegd en gelet op de afstand tot het emplacement en de potentiële interactiepunten op het emplacement kan zonder berekeningen worden vastgesteld dat de verandering niet significant zal bijdragen aan een toename van het groepsrisico. Daarnaast is in de overwegingen bij de vergunning van het emplacement (de groepsrisicoverantwoording) uitvoerig beschreven welke maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te beperken.

ProRail rapporteert elk kwartaal over de handelingen die worden verricht met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er in de praktijk sinds de inwerkingtreding van de vergunning niet of nauwelijks handelingen zijn verricht met gevaarlijke stoffen en dat het groepsrisico ten gevolge van de handelingen op het emplacement daarom (vrijwel) nihil was.

De regionale brandweer is om advies gevraagd over het aspect externe veiligheid. Het advies is verwerkt en geeft geen aanleiding tot het treffen van aanvullende maatregelen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over het doorgaande spoor door Hengelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft een zogenoemde basisnetroute waarlangs een wettelijk risicoplaafond geldt. Het risico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen mag dit plafond niet te boven gaan. Op grond van het Besluit externe veiligheid moet in de ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met het risico dat samenhangt met een gevuld risicoplaafond. Langs het spoor door Hengelo geldt geen veiligheidscontour. Het groepsrisico ter hoogte van het emplacement dat samenhangt met het risicoplaafond is ongeveer 0,5 x oriëntatiewaarde. Net als bij het groepsrisico ten gevolge van het emplacement zal het toevoegen van een beperkt aantal aanwezigen in de nachtperiode niet significant bijdragen aan een toename van het groepsrisico.

Groepsrisicoverantwoording

Zoals in het voorgaande is aangegeven zal de ontwikkeling niet significant bijdragen aan de toename van het groepsrisico. De ontwikkeling op zichzelf is dan ook geen aanleiding voor extra (bron)maatregelen om het risico te verminderen en/of de bestrijdbaarheid te vergroten.

De ontwikkeling is niet bestemd voor minder redzame personen. Het gebouw en het perceel kennen vluchtmogelijkheden van het spoor af. Daarbij is het wel van belang dat toekomstige hotelgasten met het oog op de verhoging van de zelfredzaamheid worden geïnformeerd over mogelijke calamiteiten-scenario's en handelingsperspectieven bij de verschillende scenario's. De Veiligheidsregio heeft in samenwerking met de gemeenten hierover en hiervoor informatiemateriaal ontwikkeld (het project 'Hoe spoort het'). Ook is het van belang dat het luchtbehandelingssysteem van het gebouw zo nodig snel en effectief uitgeschakeld kan worden en dat verantwoordelijke personen daar weet van hebben.

Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

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

Hoogspanningsleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

5.4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Ad a.) Het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden

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

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

a) Mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden,

b) mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.

Ad b.) Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Om te kunnen beoordelen of sprake is van 'niet in betekenende mate' bijdragen is door Infomil de NIBM-tool ontwikkeld. Met behulp van deze tool kan eenvoudig worden berekend wat de jaargemiddelde bijdrage is van een project. Uit de berekening (zie bijlage 3) blijkt dat de jaargemiddelde bijdrage voor stikstofdioxide en fijn stof van dit project ruimschoots lager is dan de grens van 1,2 µg/m³. Verder blijkt uit de resultaten van de NSL-monitoringstool (peiljaar 2016) dat zowel de jaargemiddeldeconcentratie NO₂, PM₁₀ als PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Gezien de omvang van het project en de geringe bijdrage van het verkeer is hiermee voldoende aannemelijk dat het project niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor dit project.

5.4.6 (Radar)obstakel- en verstoringsgebieden

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

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

Het maaiveld in het plangebied is nergens hoger dan 20 meter boven NAP. Zolang niet hoger wordt gebouwd dan 60 meter boven het maaiveld is er dan ook zeker geen strijdigheid met bovengenoemde hoogtebeperkingen. Het bestaande gebouw is lager dan 60 meter. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsvlak is ruim lager dan 60 meter. Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogte toe die strijdig is met bovengenoemde hoogtebeperkingen. Het plan vormt daarom geen knelpunt voor het (radar)obstakel- en verstoringsgebied van het radarstation Twente.

5.4.7 Natura 2000

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

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

In het kader van de externe werking van buiten die gebieden plaatsvindende ontwikkelingen, is de stikstofdepositie van het plangebied voor haar omgeving berekend. De berekening is met behulp van het daartoe ontwikkelde rekenprogramma Aerius Calculator uitgevoerd.

Als uitgangspunt voor de berekening is het plangebied Hart van Zuid, De Vereeniging genomen met daarin het hotel/congrescentrum met hotelkamers en drie losse blokken met hotelkamers. Tevens zijn de verkeersbewegingen als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied meegenomen in de berekening. Hierbij is uitgegaan van het maximale aantal van 313 verkeersbewegingen per dag. Voor de berekeningen is als uitgangspunt genomen dat elke hotelkamer een eigen CV-ketel bezit (worst case). Verder is het programma Aerius niet geschikt voor het berekenen van de stikstofdepositie vanwege binnenstedelijke wegen. De bijdrage van het verkeer is daarom ingevoerd als puntbron met de totale verkeersemisatie per jaar (emissiegetallen via rijksoverheid.nl)

De berekening heeft uitgewezen, dat de Kritische Depositie Waarde van de aangewezen habitats, niet wordt overschreden als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied. De resultaten zijn weergegeven in bijlage 4. Voor alle habitattypen gelegen nabij het plangebied geldt een depositie van 0,00 mol/ha/jaar.

5.4.8 Vormvrije m.e.r.-procedure

Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit Milieueffectrapportage in werking getreden. Uit de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) volgt dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (kolom 1 van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer) beoordeeld moet worden of er zodanige belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten dat het nodig is om eerst een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Bij de beoordeling moeten de criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn worden betrokken.

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

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, maar die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Het bevoegd gezag dient een besluit te nemen over deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Deze vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd (zie bijlage 5) en het college van B & W heeft hierover besloten dat vanwege de aard en omvang van de milieueffecten van dit project geen milieueffectrapportage opgesteld behoeft te worden.

5.5 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied ligt binnen de exploitatiegrenzen van de grondexploitatie Vereenigingsgebouw. Per 1.1.2018 is deze grondexploitatie voor het laatst herzien. Bepalend voor de economische uitvoerbaarheid is de vraag of de ruimtelijke mogelijkheden van het onderhavig bestemmingsplan uitgevoerd kunnen worden binnen de financiële kaders zoals vastgelegd in de actuele grondexploitatie. Op basis van een toets aan de exploitatiegrenzen en het ruimtegebruik is vastgesteld dat het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden binnen de financiële kaders van de grondexploitatie Vereenigingsgebouw. Het onderhavig bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief en de kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken is de herontwikkeling van het plangebied beschreven. Deze ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden gronden zijn bestemd.

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. Hierna worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

6.3.2.1 Horeca

Op de gronden met de bestemming Horeca zijn 'horeca 1 activiteiten' en 'horeca 2 activiteiten' toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'hotel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend hotelkamers toegestaan. Om het gewenste beeld te bewerkstelligen zijn onder andere minimale en maximale bouwhoogten aangegeven.

6.3.2.2 Water

Het deel van de Berflobeek dat binnen het plangebied is gelegen heeft de bestemming Water gekregen. Gebouwen, anders dan nutsvoorzieningen, mogen op de gronden met deze bestemming niet worden opgericht. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

6.3.2.3 Waterstaat - Keur

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

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

6.3.3.4 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij wijziging van het plan.

6.3.3.5 Overige regels

In dit artikel 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 handavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

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

6.5 Vooroverleg, zienswijzen en verder verloop van de procedure

6.5.1 Vooroverleg en zienswijzen

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit 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 sprake is van een nieuwe invulling van het gebied, is vooroverleg gevoerd met de provincie en andere overleginstanties. Het verslag van dit vooroverleg is bijgevoegd (zie bijlage 6).

Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging van 2 mei 2018 tot en met 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. In de bijgevoegde "Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging" is de inhoud van de zienswijze verkort weergegeven en van commentaar voorzien (zie bijlage 7 bij de toelichting). In de nota wordt aangegeven op welke wijze met de zienswijze dient te worden omgegaan.

6.5.2 Verder verloop van de procedure

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

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeerbilans

De Vereeniging

Parkeerbalans

Functie	BVO (m2) / eenheden	Parkeernorm (per eenheid of per 100 m2 BVO)	Parkeerbehoefte	Opmerking
Studio (logies)	12 x logies	1	12	Parkeernorm op basis van functie 'hotelkamer'
Stadsvilla's (logies)	3 x logies	1	3	Parkeernorm op basis van functie 'hotelkamer'
Brasserie/ restaurant	135 m2	9	12,2	Parkeernorm op basis van functie 'restaurant'
Multifunctionele ruimte	255 m2	5	12,8	Parkeernorm op basis van functie 'congresruimte'
Boardroom	95,5 m2	5	4,8	Parkeernorm op basis van functie 'congresruimte'
Lobby	84 m2	5	4,2	Parkeernorm op basis van functie 'congresruimte'
Facilitair	122,5 m2	5	6,1	Parkeernorm op basis van functie 'congresruimte'
Personeelsruimte/ toilet	37 m2	5	1,9	Parkeernorm op basis van functie 'congresruimte'
Terras, balkon, verkeersruimte	465 m2	0	0	Geen verkeersaantrekkende werking

Totaal:

57

Uitgangspunten:

- * Parkeernomen op basis van de Nota Autoparkeren Hengelo.
- * Parkeerberekening voorziet in de parkeervraag voor werknemers en bezoekers.
- * Benodigd aantal parkeerplaatsen 57:
 - 15 parkeerplaatsen voor de logies
 - 42 parkeerplaatsen voor de overige functies

Bijlage 2 Toetsing Wet natuurbescherming

Toetsing Wet natuurbescherming

Berfloweg 1, Hengelo



Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Toetsing Wet natuurbescherming

Berfloweg 1, Hengelo

Definitief

Opdrachtgever

Gemeente Hengelo
Hazenweg 121
7551 EC Hengelo Ov

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
0547-727019
goor@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P8575
Datum: 21-9-2018
Projectleider: G. Lubbers
Opgesteld: M. Hoofd
Gecontroleerd: G. Lubbers



Onderzoek van Eelerwoude voldoet aan de eisen die het bevoegd gezag stelt. Eelerwoude is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Het Netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte. Het Netwerk heeft een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbende een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd, conform de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van flora en fauna. Desondanks zal nooit een 100% volledig beeld van de aanwezige flora en fauna gegeven kunnen worden. Natuur is dynamisch, situaties kunnen veranderen.

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
2	HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Voorgenomen ontwikkeling.....	6
3	NATUURWETGEVING	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Bescherming van soorten	9
4	METHODE	11
4.1	Bureauonderzoek.....	11
4.2	Veldonderzoek	11
5	BESCHERMDE SOORTEN	15
5.1	Vleermuizen	15
5.2	Vogels	20
5.3	Overige beschermde soorten	21
6	CONCLUSIE	23
6.1	Conclusie	23
6.2	Uitvoerbaarheid van de plannen.....	23
6.3	Geldigheid onderzoek	24
	LITERATUURLIJST.....	25
	BIJLAGE 1 ONDERZOEKSRESULTATEN	26
	BIJLAGE 2 WETTELIJK KADER NATUURWETGEVING	28

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Hengelo is voornemens om het Vereeningsgebouw Stork aan de Berfloweg 1 in Hengelo te gaan renoveren.

In verband met deze plannen is er reeds een toetsing uitgevoerd aan de natuurwetgeving en aan het natuurbeleid (*Eelerwoude, 2018*). Uit deze toetsing kwam naar voren dat nader onderzoek naar gewone dwergvleermuis, huismus en steenmarter noodzakelijk is.

Nader, gericht veldonderzoek is noodzakelijk om aan te tonen, dan wel uit te sluiten dat het pand een functie heeft als verblijfplaats voor beschermde soorten. Duidelijk moet worden om welke soort(en) en aantallen het gaat en wat de eventuele functie van het pand is voor deze soort(en). Uit het onderzoek komt naar voren of de voorgenomen ontwikkelingen consequenties hebben voor de aanwezige beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming, en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn. Voorliggende rapportage gaat hier verder op in.

2

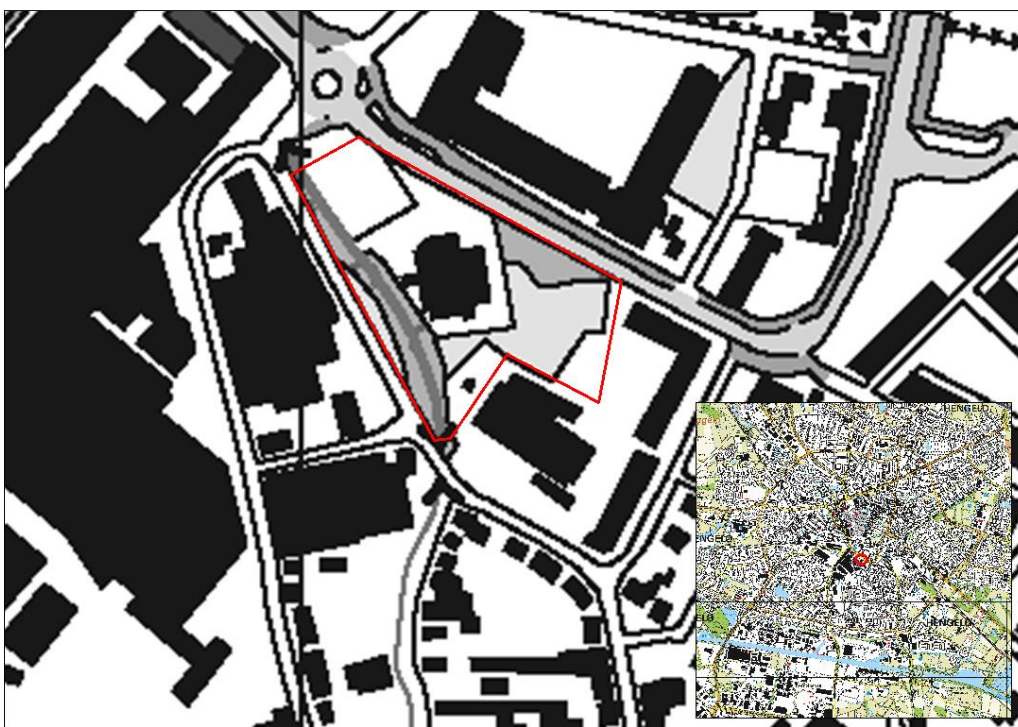
HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied Berfloweg 1 bestaat uit het 'Vereenigingsgebouw Stork' en omliggende groenvoorzieningen en tuin (afbeeldingen 1 en 2). Het ligt in het centrum van Hengelo en wordt omringd door woonwijken, bedrijfspanden en drukke verkeerswegen. Langs de Berflobeekweg stroomt de ondiepe, smalle Berflobeek. Het gebouw is gebouwd in 1893 ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan van de Machinefabriek Gebr. Stork & Co en geschonken aan de Personeelsvereniging. Het pand maakt onderdeel uit van het industrieel erfgoed in Twente. Rond het pand liggen verharde parkeerplaatsen en een tuin met gazons, sierbeplantingen en diverse bomen. Parallel aan de beek staat een rij vrij oude lindes en aan zuidoost zijde grenst de tuin aan een rij oude populieren. In het gazon staat een oude, dode boom. Verlichting is met name aanwezig langs de aangrenzende Berfloweg en Berflobeekweg en op een aantal plaatsen rond het pand en de parkeerplaatsen.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het Vereenigingsgebouw Stork wordt grondig gerestaureerd en worden terug gebracht naar het oorspronkelijke gebouw zoals eind 19^e eeuw is opgericht. Er zullen werkzaamheden worden verricht aan het gehele gebouw. Zo zal onder meer het achterstallig onderhoud aan het dak worden aangepakt, dakgoten worden vervangen, voegwerk en houtwerk wordt hersteld, delen van het gebouw die later zijn aangebouwd zullen worden gesloopt en aan de achterzijde wordt een substantiële aanbouw gerealiseerd. De oorspronkelijke 'kraag' aan de buitenzijde aan de voorkant van het pand zal worden teruggebracht en de ingang worden verplaatst naar de voorkant van het gebouw. Tot slot zal het gebouw intern volledig worden aangepakt. Wij gaan er in deze toetsing van uit dat de tuin en beplantingen rondom het pand ongewijzigd aanwezig blijven en dat er ook op het vlak van buitenverlichting geen structurele zaken worden aangepast.



Afbeelding 1. Ligging en begrenzing plangebied Berfloweg 1 (de rode cirkel in de inzet geeft de ligging van het plangebied in het centrum van Hengelo weer).



Afbeelding 1. Impressie van het plangebied, situatie november 2017.

3

NATUURWETGEVING

3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden. De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door het Natuurnetwerk Nederland, dat een samenhangend netwerk vormt van natuurgebieden. De provincies zijn het bevoegd gezag en alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid is het Rijk (Ministerie van Economische Zaken) het bevoegd gezag. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante wetgeving en het natuurbeleid voor het plangebied; de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming.

3.2 Bescherming van soorten

Het uitgangspunt bij het onderdeel soortenbescherming is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De wet kent een drietal beschermingsregimes; beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en beschermingsregime andere soorten. Daarnaast zijn landelijk van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd. Elk beschermingsregime heeft zijn eigen verbodsbepalingen.

Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de betreffende verbodsbepalingen. Wanneer er sprake is van een overtreding dient er onderzocht te worden of er een vrijstelling geldt. Indien dit niet mogelijk blijkt, is het nodig om na te gaan of een ontheffing kan worden verkregen. Bijlage 2 gaat verder in op het wettelijk kader bij toetsing aan de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming.

De bescherming van soorten is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de aanwezigheid van beschermde soorten en welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op deze soorten.

4

METHODE

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en gericht onderzoek naar vleermuizen, huismus en steenmarter.

4.1 Bureauonderzoek

Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van landelijke, provinciale en indien beschikbaar regionale verspreidingsinformatie;

- Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels gedateerd is, moet blijken of nabij de locaties in het verleden strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij veelal niet bekend. Deze gegevens hebben vaak betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer), en veelal betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied.
- De flora- en faunadatabase van Eelerwoude is eveneens geraadpleegd. Eelerwoude heeft meerdere onderzoeken in de nabije omgeving uitgevoerd. De data van deze onderzoeken zijn opgeslagen in deze database.

4.2 Veldonderzoek

Op basis van zeven veldbezoeken is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van vleermuizen, huismus en steenmarter. De onderzoeken zijn uitgevoerd door M. Hoofd, V. de Lenne en R. Kroeskop en conform de gebruikelijke richtlijnen en onderzoeksprotocollen. In deze situatie gaat het om het Kennisdocument huismus (*BIJ12, 2017*), Kennisdocument gewone dwergvleermuis (*BIJ12, 2017*) en het Vleermuisprotocol (*versie 2017*). Betreffende personen zijn ecologische adviseur bij Eelerwoude en ter zake kundig conform de voorwaarden van het bevoegd gezag (zie kader – ecologisch deskundige). In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** worden de onderzoeksdata weergegeven. Hierbij zijn tevens de onderzoekers, starttijd en weersomstandigheden genoteerd.

Kader – ecologisch deskundige

De veldmedewerkers van Eelerwoude beschikken over een uitgebreide ervaring met de betreffende soortgroepen en voldoen aan de criteria van 'ecologisch deskundige'. Met een ecologisch deskundige wordt bedoeld een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dienen te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- *op HBO- dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of*
- *op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of*
- *als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of*
- *zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk Gebied; en/of*
- *zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.*

Vleermuizen

Bij de uitvoering van het vleermuisonderzoek is gewerkt conform het 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' dat in januari 2017 is geëvalueerd door deskundigen van het Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Het protocol is daarmee aangepast naar de meest recente wetenschappelijke inzichten.

Het vleermuisonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van de soortensamenstelling, de aantallen, de gebruiksfunctie van het gebied en het vaststellen van verblijfplaatsen (kraamverblijven, winterverblijfplaatsen, zomerverblijven etc.), vliegroutes en foerageergebieden. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en eventueel van laatvlieger vanwege de geschiktheid van het type bebouwing voor deze soorten. Uiteraard is tijdens de veldbezoeken ook aandacht besteed aan eventuele andere beschermde vleermuissoorten binnen het plangebied. Tijdens het vleermuisonderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector Pettersson D240X.

Datum	Type onderzoek	Start – eindtijd	Veldmedewerker	Weersomstandigheden
18-04-2018	Huismusonderzoek	08:00 – 10:00 Zon op: 06:36	M. Hoofd	20 °C, droog, onbewolkt, windkracht 1 Bft
02-05-2018	Huismusonderzoek	08:15 – 10:15 Zon op: 06:07	M. Hoofd	17 °C, droog, onbewolkt, windkracht 3 Bft
15-05-2018	Kraamonderzoek vleermuizen	20:35 – 23:00 Zon onder: 21:30	R. Kroeskop	19 °C, droog, licht bewolkt, windkracht 1 Bft
11-06-2018	Kraamonderzoek vleermuizen	21:00 – 23:20 Zon onder: 22:02	R. Kroeskop	18 °C, droog, onbewolkt, windkracht 2 Bft
02-08-2018	Massawinteronderzoek vleermuizen	23:00 – 01:00 Zon onder: 21:30	M. Hoofd V. de Lenne	24 °C, droog, onbewolkt, windkracht 1 Bft
03-09-2018	Massawinteronderzoek vleermuizen en baltsonderzoek vleermuizen	22:00 – 00:00 Zon onder: 20:23	M. Hoofd	19 °C, droog, dicht bewolkt, windkracht 2 Bft
17-09-2018	Baltsonderzoek vleermuizen	20:45 – 22:45 Zon onder: 19:50	M. Hoofd	16 °C, droog, half bewolkt, windkracht 1 Bft

Tabel 1. Type onderzoek, datum, start- en eindtijd, uitgevoerde onderzoeker(s) en de weersomstandigheden genoteerd per veldbezoek.

In totaal zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd: twee in de kraamperiode, één in de massawinterperiode, één in de baltsperiode en één in de periode van massawinter en balts (combinatie bezoek). Het kraamonderzoek heeft zich gericht op de aanwezigheid van zomer- en/of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens het uitvlieg- of invliegtijdstip van vleermuizen, respectievelijk rond zonsondergang en zonsopkomst. Het massawinteronderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van zwermende dieren in het kader van winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens de periode van massawinter activiteit van vleermuizen, rond en kort na middernacht. Het baltsonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van balts-, paar-, en/of winterverblijfplaatsen van vleermuizen. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens de baltsactiviteit van vleermuizen, na zonsondergang tot middernacht. Tijdens dit tijdstip is de meeste baltsactiviteit bij vleermuizen waar te nemen. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden tijdens voor vleermuizen gunstige weersomstandigheden.

Vogels

Voor het uitvoeren van broedvogelinventarisaties is op dit moment geen onderzoeksprotocol van kracht. Bij broedvogelinventarisaties van huismus wordt gewerkt volgens het Kennisdocument Huismus (*BIJ12, 2017*). Hierbij worden waarnemingen die op broedgevallen of een territorium duiden in verschillende inventarisatierondes genoteerd op kaart. Vervolgens wordt op basis van deze waarnemingen een kaart met territoria vastgesteld.

De veldbezoeken richten zich vooral op de soorten die jaarrond gebruik maken van vaste rust- en verblijfplaatsen (zgn. 'jaarrond-soorten' en 'categorie 5-soorten'). Hierbij is uitgegaan van de per 26 augustus 2009 gewijzigde vogellijst. Ook eventuele andere belanghebbende soorten zijn genoteerd.

Huisumus

Het onderzoek naar huismus is uitgevoerd in twee bezoeken in de periode april – mei met één veldmedewerker. De bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens gunstige weersomstandigheden. Tijdens het bezoek is onder andere gelet op zingende mannetjes en nestindicatieve waarnemingen zoals nestbouw, transport voedsel en alarmroepen. Er zijn ook waarnemingen verzameld in de omgeving van het plangebied.

Overige beschermde soorten

In en rond het plangebied komen mogelijk nog een aantal andere beschermde soorten dan eerder beschreven voor. Voor een groot deel zal het gaan om algemeen voorkomende en vrijgestelde beschermde soorten, maar ook de aanwezigheid van een aantal beschermde (nachtactieve) soorten kan niet op voorhand worden uitgesloten. Hierbij dient gedacht te worden aan bijvoorbeeld steenmarter. Bij de steenmarter is gezocht naar sporen en eventuele zichtwaarnemingen tijdens de veldbezoeken.

5

BESCHERMDE SOORTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de tijdens het veldbezoek waargenomen soorten, al dan niet aangevuld met gegevens uit de literatuur en andere informatiebronnen. Vervolgens worden eventuele effecten beschreven als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Vleermuizen

5.1.1 Voorkomen en functie

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn in het gebied twee soorten vastgesteld; gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Hieronder wordt per soort ingegaan op hoe zij het gebied gebruiken, daarnaast worden deze waarnemingen in bijlage 1 op kaart weergegeven.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in Nederland de meest algemene vleermuissoort. De soort wordt veelvuldig waargenomen in stedelijk gebied. (Kraam)kolonies zijn in Nederland vooral in gebouwen aangetroffen. Voorbeelden van verblijfplaatsen in gebouwen zijn ruimtes in spouwmuren en achter boeiboorden en gevelbetimmering. Gebouwen worden ook als winterverblijf gebruikt, waarbij (mogelijk) vergelijkbare plaatsen als in de zomer benut worden, mits deze vorstvrij zijn. Ze jagen hoofdzakelijk binnen en straal van 2-5 km van de verblijfplaats. Vliegroutes volgen zoveel mogelijk lijnvormige structuren en ze jagen in gesloten tot half open landschap.

Foerageergebied en vliegroutes

Het plangebied wordt door de gewone dwergvleermuis gebruikt door diverse foeragerende individuen. Tijdens het onderzoek werden gemiddeld 2 tot 3 gewone dwergvleermuizen waargenomen per veldbezoek. Met name tijdens het kraamonderzoek en het massawinteronderzoek werden de meeste dieren vastgesteld. Met name de lindebomen die in bloei waren werden vaak door vleermuizen bezocht. Er is geen sprake van belangrijke foerageergebieden of vliegroutes die essentieel onderdeel uitmaken van het leefgebied. In het plangebied blijft de beplanting gehandhaafd en blijft genoeg leefgebied voorhanden.

Kader - vleermuisverblijfplaatsen

Onder de vleermuizen zijn gebouw bewonende en/of boom bewonende soorten aanwezig. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn hoofdzakelijk gebouw bewonend. Rosse vleermuis en watervleermuis zijn voornamelijk boom bewonende en gewone grootoorvleermuis, soorten als franjestaart en ruige dwergvleermuis bewonen zowel bomen als gebouwen. Voorbeelden van verblijfplaatsen in gebouwen zijn ruimtes in spouwmuren en achter boeiboorden en gevelbetimmering. Holten en spleten in bomen en ruimtes achter loszittend schors zijn voorbeelden van verblijfplaatsen in bomen.

Vanuit de verschillende functies van de verblijfplaats worden weer andere eisen gesteld aan bijvoorbeeld het klimaat, de toegankelijkheid en de expositie van het verblijf ten opzichte van de zon. Als kraamverblijfplaats worden meestal gebouwen en/of bomen uitgekozen waarbinnen een constant klimaat heerst. Bij gebouwen zijn dit voornamelijk woningen met een spouwmuur of een geïsoleerd dak. Sommige vleermuizen hebben aan een opening van 1-2 cm voldoende om naar binnen te kruipen. Bij bomen gaat het meestal om dikke, oude bomen met een dikke restwand.

Verblijfplaatsen

Tijdens het kraamonderzoek is binnen de begrenzing van het plangebied een zomerverblijfplaats vastgesteld. Er is één uitvliegend dier aangetroffen van achter de gevelbetimmering.

Tijdens het massawinteronderzoek is geen (vermoedelijke) verblijfplaats aangetroffen.

Tijdens het baltsonderzoek is binnen de begrenzing van het plangebied een vermoedelijke balts-, paar- en/of winterverblijfplaats vastgesteld. Het betreft dezelfde plek als waar in de kraamperiode de zomerverblijfplaats is aangetroffen, achter de gevelbetimmering.

Vleermuizen baltsen (ook wel sociale roep) in het najaar binnen een territorium om vrouwtjes te vinden en mee te lokken naar hun verblijfplaats om te paren. Zij vliegen daarbij op vaste routes, waarbij ze een zeer sterke binding met een bepaald gebouw(en) en/of beplanting hebben waar zich een paar- en/of baltslocatie bevindt. Baltsende mannetjes zijn dan ook een indicatie voor de aanwezigheid van een balts- en/of paarverblijfplaats. Mogelijk overwinteren deze mannetjes ook op deze locaties. Een locatie met een balts- en/of paarverblijfplaats kan dan ook aangemerkt worden als (vermoedelijke) winterverblijfplaats. Bij strenge vorst verhuizen ze echter vaak naar massawinterverblijfplaatsen, die dus niet binnen het plangebied zijn aangetroffen. De exacte plekken van de balts- en/of paarplekken zijn vaak niet duidelijk, aangezien ze tijdens het baltsen zelden in- of uitvliegen. Binnen een territorium kunnen de mannetjes verschillende verblijfplaatsen hebben. Deze verblijfplaatsen maken onderdeel uit van een netwerk en binnen dit netwerk verhuizen ze regelmatig tussen deze verblijven.

Laatvlieger

De laatvlieger komt in Nederland vrij algemeen voor (al laat de soort wel een dalende trend zien). Laatvlieger jaagt boven open tot halfopen landschap, vooral in de beschutting van opgaande elementen zoals bosranden, heggen en lanen. Kraamkolonies komen in Nederland voor zover bekend alleen in gebouwen voor. Deze bevinden zich in de spouwmuur, achter en onder de (dak)betimmering, onder daklijsten en dakpannen of onder

het lood rondom de schoorsteen. Soms worden ze ook op zolders aangetroffen. De jachtgebieden liggen in een straal van 1 tot 5 km (zelden meer) rondom de kolonie. Vliegroutes volgen waar mogelijk lijnvormige structuren, maar laatvliegers vliegen bij gunstige weersomstandigheden ook wel grote afstanden door open gebied. De laatvlieger jaagt boven open tot halfopen landschap, vooral in de beschutting van opgaande elementen zoals bosranden, heggen en lanen.

Foerageergebied en vliegroutes

Tijdens het onderzoek in de kraamperiode is één keer een foeragerende laatvlieger waargenomen die korte tijd in het gebied verbleef.

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen van laatvlieger zijn in het plangebied niet aangetroffen. Aanwezigheid van een verblijfplaats wordt op basis van deze waarnemingen uitgesloten.

5.1.2 Effecten en ontheffing

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming met beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Het opzettelijk verstoren, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het beschadigen of vernielen van vaste verblijfplaatsen, inclusief de functionele leefomgeving, is verboden vanuit de Wet natuurbescherming. De functionaliteit van de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Foerageergebied en vliegroutes

Er is vastgesteld dat het plangebied door enkele dieren wordt gebruikt als foerageergebied. Vliegroutes zijn in het plangebied niet aangetroffen. Doordat de beplanting gehandhaafd blijft treedt er geen verstoring op van foerageergebieden die onderdeel uitmaken van het (essentieel) leefgebied van de betreffende vleermuissoorten.

Kader - Foerageergebieden en vliegroutes

Foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd indien bij het verdwijnen ook een verblijfplaats ongeschikt wordt. Bijvoorbeeld door het onderbreken van een vliegroute wordt een foerageergebied onbereikbaar, waardoor de vleermuizen onvoldoende voedsel kunnen vinden. Bij het verdwijnen van foerageergebieden of vliegroutes wordt derhalve onderzocht of er voldoende bereikbare alternatieven zijn.

Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige landschapselementen zoals bomenrijen en singels om zich langs te verplaatsen. Een aaneengesloten kronendak heeft hierbij de voorkeur. Van vleermuizen is bekend dat onderbrekingen in de lijnstructuur maximaal 100 tot 200 meter mogen bedragen (kleinere en langzaam vliegende soorten 50 meter). Wanneer de onderbrekingen groter zijn dan deze afstand kunnen sommige soorten deze afstand niet overbruggen en zullen ze uitwijken naar alternatieve vliegroutes en foerageergebieden.

Verblijfplaatsen

Tijdens het vleermuisonderzoek is één verblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het gaat om een zomerverblijfplaats die in de baltsperiode ook wordt gebruikt als paar/baltsverblijfplaats, en dus mogelijk ook als winterverblijfplaats tijdens milde winterse weersomstandigheden. Bij strenge vorst en koude verhuizen de dieren naar de zgn. 'massa winterverblijfplaatsen'..

Als gevolg van de geplande renovatiewerkzaamheden kan deze verblijfplaats van gewone dwergvleermuis (tijdelijk) ongeschikt raken. Dit kan leiden tot verstoring en is dan in strijd met de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming. Door echter maatregelen te treffen kan de functionaliteit van de verblijfplaats jaarrond worden gegarandeerd. Er is dan geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen en het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De noodzakelijke maatregelen worden beschreven in paragraaf 5.1.3. Mits deze maatregelen worden genomen is dus geen ontheffing noodzakelijk. Indien deze maatregelen om wat voor redenen dan ook niet worden getroffen, kan alsnog sprake zijn van het (al dan niet tijdelijk) verstoren van een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis en kan alsnog een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn.

Verlichting

Aan de buitenverlichting zullen geen structurele zaken worden aangepast. Derhalve zullen er geen effecten van verlichting zijn op de soorten die nu van het plangebied gebruik maken. Overigens geldt voor zowel gewone dwergvleermuis als laatvlieger dat zij niet bijzonder kritisch zijn ten aanzien van verlichting en bijvoorbeeld ook wel foerageren rond straatlantaarns. Verlichting is echter wel een onderdeel waar te allen tijde rekening gehouden mee dient te worden. Zie onderstaand kader.

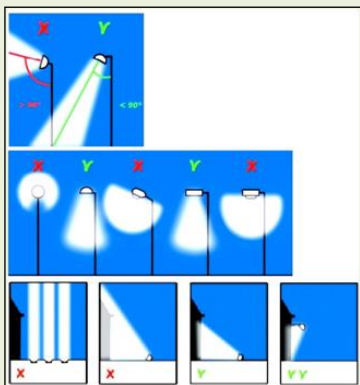
Kader – Verlichting

Een aantal nachtactieve dieren, zoals vleermuizen, uilen en marters, zijn gevoelig voor verlichting. Er zijn soorten die kunstlicht zoveel mogelijk vermijden, zoals de watervleermuis, en er zijn soorten die (in beperkte mate) rond lantaarnpalen jagen, zoals de rosse vleermuis. Bij het plaatsen van verlichting bij in- en/of uitvliegopeningen, vliegroutes en foerageergebieden kunnen barrières ontstaan waardoor de vleermuizen van de verblijfplaatsen, vliegroute en/of foerageergebied afzien.

Er dient te allen tijde rekening gehouden te worden met verlichting, door verlichting tot een minimum te beperken en directe belichting van de omgeving en onverlichte gebiedsdelen te voorkomen. Om lichthinder te voorkomen en het gebied aantrekkelijker te maken voor vleermuizen kunnen verschillende maatregelen getroffen worden:

- verlichting alleen plaatsen waar het echt nodig is;
- verlichting alleen aan op momenten wanneer het nodig is (dynamische verlichting);
- verlaag de hoogte van de lichtmasten zodat boomkronen onverlicht blijven;
- beperk verstrooiing het licht tot een minimum door gebruik van aangepaste armatuur;
- geen verlichting plaatsen bij in- en/of uitvliegopeningen en vliegroutes.

Hieronder staan enkele voorbeelden om lichtverstrooiing te voorkomen.



5.1.3 Te nemen maatregelen

Om de functionaliteit van de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis te garanderen zijn een aantal maatregelen noodzakelijk. In de periode dat er werkzaamheden aan het pand worden uitgevoerd zullen er alternatieve verblijfplaatsen aanwezig moeten zijn om de functionaliteit van de verblijfplaats te kunnen blijven garanderen. Daarnaast is het noodzakelijk om er voor te zorgen dat er na de werkzaamheden opnieuw verblijfplaatsen aanwezig zijn en blijven in het pand. Als tijdelijke voorzieningen volstaat het ophangen van een aantal vleermuiskasten. In het pand gaat het om (beperkte) aanpassingen of inbouw vleermuiskasten in de boeiplaten rondom het gebouw. Geadviseerd wordt om bij deze maatregelen advies in te winnen van een vleermuisdeskundige.

Conclusie: Als gevolg van de voorgenomen renovatiewerkzaamheden zijn negatieve effecten op een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis niet uit te sluiten. Door het nemen van maatregelen kan de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaats echter gegarandeerd blijven zowel tijdens de werkzaamheden als daarna. Het aanvragen van een ontheffing wordt in die situatie niet noodzakelijk geacht.

5.2 Vogels

5.2.1 Voorkomen en functie

Tijdens de quickscan is vastgesteld dat in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn van huismus. Hieronder wordt ingegaan op hoe huismus het gebied gebruikt, daarnaast worden deze waarnemingen in bijlage 1 op kaart weergegeven.

Huisumus

Huismussen zijn bijzonder vindingrijk als het gaat om het vinden van een nestplaats. Ze nestelen meestal in holtes, bij voorkeur in huizen. De huismus is een jaarrond-soort, wat inhoudt dat de soort gedurende het hele jaar gebruik maakt van zijn verblijfplaatsen. De huismus is een echte cultuurvolger en bovendien uitermate veelzijdig, wel is het een veeleisende soort. Het ontbreken van één van de onderstaande elementen kan betekenen dat ondanks de aanwezigheid van veel geschikte nestplaatsen toch geen huismussen aanwezig zijn. Al deze elementen liggen dichtbij elkaar, bij voorkeur in een straal van een paar honderd meter.

Geschikt huismussenhabitat bestaat uit de volgende elementen:

- Ruim voldoende nestgelegenheid.
- Continu voedsel in de directe omgeving van dekking.
- Voldoende inheems groen als leverancier van eiwitrijk voedsel voor de jongen.
- Evergreens (bladhoudende of groenblijvende plant) in hagen of gevelbegroeiing.
- Zandbad.
- Water.

Huismus komt redelijk algemeen voor in Hengelo, in het plangebied zijn echter geen territoria vastgesteld. Tijdens het onderzoek is ook de ruimere omgeving van het plangebied onderzocht. Hierin zijn wel diverse territoria vastgesteld. Het gaat daarbij om zingende mannetjes die vanaf de daken van de woningen zingen, en vrijwel allemaal broeden onder de eerste rij dakpannen van deze woningen. Mogelijk gebruikt een aantal van deze vogels het plangebied in beperkte mate als dekking en om hierte foerageren. Het gaat echter niet om essentieel leefgebied.



Figuur 2. Huismus op dakrand geeft aanwijzing voor territorium

5.2.2 Effecten en ontheffing

Verblijfplaatsen van huismus zijn jaarrond beschermd maar zijn binnen het plangebied niet vastgesteld. Er geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Deze verbodsbepalingen zullen bij de renovatiewerkzaamheden niet worden overtreden aangezien er geen verblijfplaatsen van huismus aanwezig zijn. Ook heeft het plangebied geen bijzondere functie voor huismussen in de omgeving voor dekking of als foerageergebied.

Conclusie: er zijn geen territoria of nestlocaties van huismus aangetroffen in het plangebied. Er worden geen negatieve effect op huismus verwacht. Een ontheffing of het nemen van maatregelen is niet noodzakelijk.

5.3 Overige beschermde soorten

5.3.1 Voorkomen en functie

Tijdens het veldonderzoek is ook aandacht besteed aan de aanwezigheid van andere (niet van ontheffingvrijgestelde) beschermde soorten dan eerder hierboven beschreven, in het bijzonder naar de steenmarter. Er zijn echter geen (aanwijzingen voor) verblijfplaatsen vastgesteld of sporen aangetroffen die wijzen op aanwezigheid van de steenmarter in of direct rond het gebouw.

In en rond het plangebied kunnen verschillende algemene vogelsoorten voorkomen. Het gaat hierbij o.a. om de soorten koolmees, pimpelmees, roodborst. Deze soorten kunnen in en rond het plangebied tot broeden komen. Er zijn geen andere (broed)vogelsoorten aangetroffen waarvan het nest een jaarronde bescherming geniet.

5.3.2 Effecten en ontheffing

Negatieve effecten zijn niet te verwachten op de groep overige beschermde soorten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze beschermde soorten ontbreken. Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van de steenmarter, maar ook van deze soort zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen of sporen waargenomen. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Deze verbodsbepalingen worden kunnen in veel situaties worden voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedende of nestelende vogels worden verstoord. Voor de Wet natuurbescherming zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd,

ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort. De genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast.

Conclusie: Negatieve effecten op de groep van overige beschermde soorten worden niet verwacht. Het aanvragen van een ontheffing is voor overige beschermde soorten niet aan de orde. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Dit om verstoring van broedende vogels en overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

6

CONCLUSIE

Op basis van het vleermuisonderzoek en vogelonderzoek (huismus en gierzwaluw) worden de onderstaande samenvattende conclusies getrokken.

6.1 Conclusie

Uit het flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Laatvlieger gebruikt het plangebied als foerageergebied. Gewone dwergvleermuis heeft in het plangebied een zomerverblijfplaats die ook wordt gebruikt als paar-/baltverblijfplaats en mogelijk als winterverblijfplaats. Territoria of nesten van huismus zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Ook (sporen van) de groep van overige beschermde soorten (waaronder steenmarter) zijn niet aangetroffen.

Als gevolg van de geplande werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden op een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis. Door het (tijdig) nemen van mitigerende maatregelen kan de functionaliteit van deze verblijfplaats worden gewaarborgd en is van overtreding van de verbodsbepalingen dan geen sprake. Het aanvragen van een ontheffing wordt in die situatie niet noodzakelijk geacht. Zonder het nemen van deze maatregelen kan het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt om bij het nemen van de beschreven maatregelen een vleermuisdeskundige te betrekken.

Tot slot wordt aangegeven dat het werken in het broedseizoen van vogels een aandachtspunt is. Globaal gaat het om de periode van 15 maart tot 15 juli.

6.2 Uitvoerbaarheid van de plannen

Mits de functionaliteit van de verblijfplaats van gewone dwergvleermuis door het nemen van een aantal maatregelen tijdens en na de werkzaamheden gegarandeerd blijft, is er geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is de ontwikkeling derhalve uitvoerbaar.

6.3 Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegde gezag hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar beschermde soorten:

“Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

Dit rapport gaat in op de effecten van de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2.2. Wijzigingen of aanpassingen in de ontwikkeling kunnen tot andere conclusies ten aanzien van de effecten op beschermde soorten leiden.

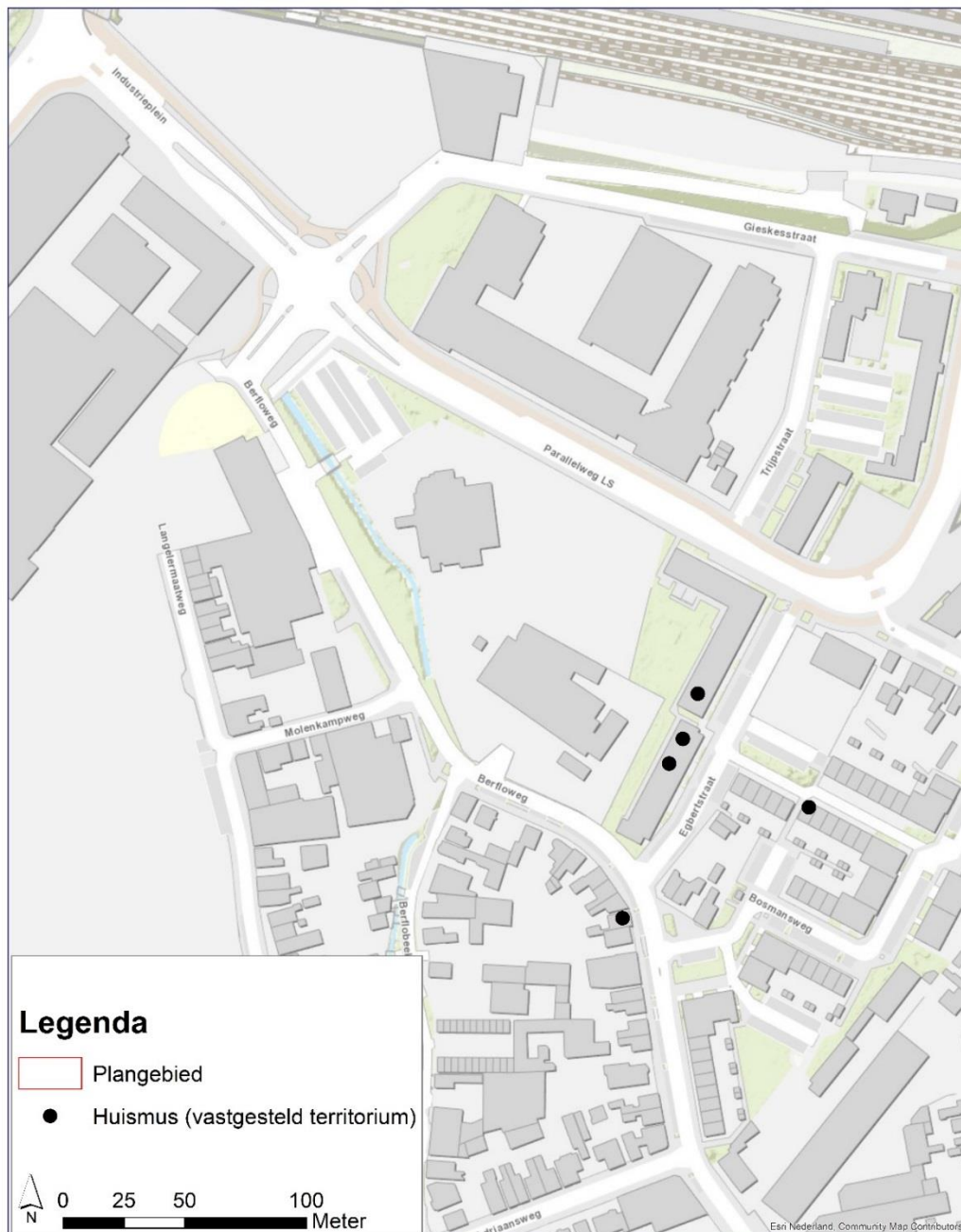
LITERATUURLIJST

- Bij12 (2017). *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis Pipistrellus pipistrellus*. Bij12, versie 1.0, Utrecht.
- Bij12 (2017). *Kennisdocument Huismus Passer domesticus*. Bij12, versie 1.0, Utrecht.
- Lubbers, G.(2018). *Quickscan flora & fauna Wet natuurbescherming Berfloweg 1, Hengelo (O)*. Eelerwoude, Goor.
- Ministerie van Economische Zaken (2016). *Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen*. Ministerie van Economische Zaken, versie 1.3.

BIJLAGE 1 ONDERZOEKSRESULTATEN

Berfloweg 1

Resultaten huismusonderzoek



Berfloweg 1

Resultaten vleermuizenonderzoek



BIJLAGE 2 WETTELIJK KADER NATUURWETGEVING

Bescherming van soorten

Zorgplicht

De Wet natuurbescherming erkent de intrinsieke waarde van in het wild levende planten- en diersoorten, of de soort nu beschermd is of niet (= zorgplicht). Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, maar kan door toepassing van bestuursdwang wel worden gehandhaafd.

Beschermingsregimes

Op het onderdeel soortbescherming deelt de Wet natuurbescherming soorten in drie beschermingsregimes in:

- 1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn**

Alle vogels cf. artikel Vogelrichtlijn

- 2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn**

Soorten uit Bijlage IV Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd¹.

- 3. Beschermingsregime andere soorten**

Soorten die uit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Elk van deze beschermingsregimes heeft zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Verbodsbepalingen

De Wet natuurbescherming gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. In de wet worden ten aanzien van de beschermde soorten een aantal verbodsbepalingen genoemd. De verbodsbepalingen zijn gekoppeld aan het beschermingsregime van de soort (resp. Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de groep 'Overige soorten'). Dat betekent dat deze verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij voor de soort(en):

- Een vrijstelling geldt;
- Er gewerkt wordt met een goedgekeurde Gedragscode (feitelijk een collectieve ontheffing);
- Een ontheffing is verkregen.

¹ De brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016 impliceert dat de bescherming uit de Vogelrichtlijn prevaleert boven de bescherming van vogels uit de verdragen van Bonn en Bern

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernietigen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaat- sen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernietigen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplanting- plaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernietigen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernietigen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernietigen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernietigen

Figuur 3. Overzicht verbodsbepalingen Wet Natuurbescherming (bron: brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen', versie 1.3. Ministerie van EZ, december 2016).

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen (en deze toch te mogen overtreden) via een ontheffing of een vrijstelling moet aan drie criteria worden voldaan:

1. Er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling (=alternatievenafweging);
2. De afwijking is gebaseerd op een in de wet genoemd belang (b.v. openbare veiligheid of volksgezondheid);
3. De ingreep of handeling mag geen afbreuk doen aan en/of verslechtering betekenen voor de staat van instandhouding van de soort.

Als aan (alle) drie deze vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk in de vorm van een provinciale verordening of een (goedgekeurde) gedragscode.

Voorgaand figuur geeft een overzicht van de verbodsbepalingen per beschermingsregime. De verbodsbepalingen voor de groep van overige, 'nationale' soorten zijn geïnspireerd op de Habitatrichtlijn en op een aantal punten versoepeld. Zo is het opzettelijk verstoren van beschermde soorten (en hun verblijfplaatsen) uit deze groep van overige soorten niet langer verboden. Wel is het nog steeds verboden om vaste verblijfplaatsen van dieren onder dit beschermingsregime opzettelijk te beschadigen of te vernietigen.

Voor vogels geldt dat verstoren niet verboden is als de verstoring maar niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort (*artikel 3.1, lid 4 en lid 5*). Het beschadigen van in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen blijft verboden, maar het verstoren dus niet meer, tenzij er sprake is van een wezenlijke invloed op de staat

van instandhouding van de specifieke soort(en). Het is aan de initiatiefnemer om zich op de hoogte te (laten) stellen, en waar nodig aan te tonen, dat de op zich verstorende activiteit geen bedreiging vormt voor de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort.

Tot slot geldt het opzettelijk doden of vangen en het verbod om vaste verblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of beschadigen, niet voor bosmuis, huisspitsmuis of veldmuis in of op gebouwen of de daarbij behorende erven of roerende zaken (*artikel 3.10 lid 3*).

Kader - Opzettelijkheid

In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (artikel 10). Hierdoor was de Flora en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet-opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daar is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen: *“Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant....”*.

Andere bevredigende oplossing(en)

De initiatiefnemer moet aantonen en beargumenteren dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn waardoor overtreding van de verbodsbepaling(en) kan worden voorkomen, bijvoorbeeld door planaanpassing of het aanpassen van de uitvoeringsperiode. Het is aan het bevoegd gezag (doorgaans dus de provincie) om de alternatieve oplossingen te beoordelen en hierover te besluiten. De onderbouwing moet gebaseerd zijn op objectieve en controleerbare gegevens.

Belangen

Voor de soorten die beschermd zijn onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn kan alleen ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de in deze richtlijnen genoemde belangen. Voor de groep van overige, nationaal beschermde soorten wordt uitgegaan van de in de Habitatrichtlijn genoemde belangen, plus een aantal aanvullende belangen.

Staat van instandhouding van de soort

Tot slot moeten de effecten van de voorgenomen handeling(en) worden beoordeeld aan de staat van instandhouding (Svl) van de soort. De Svl varieert per soort en per handeling, en is niet vastgelegd in de wet. Een handeling op een zeldzame beschermde soort zal eerder leiden tot een negatief effect op de Svl dan bij een algemene soort. Belangrijk is ook de trend (aantalsontwikkeling) en de ruimtelijke verspreiding van de soort. Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met cumulatieve (versterkende) effecten, bijvoorbeeld door andere handelingen of ontwikkelingen in de omgeving en met reeds verleende ontheffingen voor dezelfde populaties van deze soort(en). Bij de beoordeling mogen compenserende en mitigerende (verzachtende) maatregelen worden betrokken. Het ecologische toetsingscriterium verschilt per beschermingsregime. Om te beoordelen of aan deze criteria wordt voldaan, moeten inzicht worden gegeven in:

1. De Svl (van de populatie) van de soort (in zijn natuurlijke verspreidingsgebied).

2. Het effect van de handeling of ontwikkeling op de soort.

Kader - Staat van instandhouding

- **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn:** "De maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort".
- **Beschermingsregime soort Habitatrichtlijn:** "Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan".
- **Beschermingsregime Overige soorten:** "Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan".

Voorkomen van overtreding verbodsbepalingen

In sommige situaties kunnen maatregelen worden getroffen waardoor negatieve effecten en overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kunnen worden voorkomen. Bijvoorbeeld door de kap van bomen met broedende vogels uit te stellen tot na de broedtijd. Al kan de boom ook een nest bevatten van een vogelsoort waarbij het nest jaarrond beschermd is, waardoor overtreding niet kan worden voorkomen. Het plannen van werkzaamheden buiten de kwetsbare periode(n) van beschermde soorten is een veel toegepaste maatregel. Andere mogelijkheden om overtreding te voorkomen zijn wellicht het aanpassen van de werkvolgorde, gebruik te maken van andere apparatuur of de werkzaamheden te faseren in ruimte en tijd (zoals in het voorbeeld).

Vrijstellingen

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen die leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen in de wet. Dit zijn bijvoorbeeld de provinciale vrijstellingen en de gedragscodes. Ook kan er sprake zijn van een vrijstelling als de handeling is opgenomen in een beheerplan voor een Natura 2000-gebied of programma in het kader van een programmatische aanpak. Tot slot kan het Rijk voor handelingen en activiteiten waarvoor zij bevoegd gezag is een vrijstelling geven in de vorm van een Ministeriele Regeling. Vrijstellingen kunnen alleen gelden voor de verbodsbepalingen en de voorwaarden zoals genoemd bij de verschillende beschermingsregimes.

Provinciale verordening

Provinciale Staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Zo zijn met een provinciale verordening een aantal vooral algemeen voorkomende en beschermde zoogdieren als egel en rosse woelmuis vrijgesteld van de ontheffingsplicht. Door deze mogelijkheid ontstaan echter wel verschillen in de bescherming van soorten tussen de verschillende provincies.

Kader - Wettelijk Belang

Voor vogels beschermd onder de **Vogelrichtlijn** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
- ter bescherming van flora en fauna;
- voor onderzoek en onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt;
- om het vangen, onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor soorten beschermd onder de **Habitatrichtlijn**, het **Verdrag van Bern** of het **Verdrag van Bonn** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen eigendom;
- in het belang van volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van kunstmatige vermeerdering van planten, of
- om onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen, onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor **andere 'nationaal' beschermde soorten** kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- de belangen die gelden voor soorten van de Habitatrichtlijn zoals hierboven genoemd;
- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- ter voorkoming van schade en overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied;
- in het algemeen belang van de betreffende soort.

Programmatistische aanpak

De Wet natuurbescherming biedt de mogelijkheid om een programmatistische aanpak toe te passen. Een dergelijk programma kan zowel door het Rijk als door provincies worden opgesteld. Onder de Flora en faunawet is reeds ervaring opgedaan onder de 'Generieke' of 'Gebiedsgerichte aanpak'. Tevens is voor een aantal grootschalige ontwikkelingen en plangebied een Generieke ontheffing verleend zoals voor de gemeente Tilburg, het Havengebied Rotterdam en Vliegveld Twente. Het biedt de mogelijkheid om door middel van een actieve leefgebiedenbenadering te streven naar een betere verbinding tussen economie en ecologie.

Beheerplan Natura 2000-gebied

Tot slot zijn handelingen die onderdeel uitmaken van een beheerplan voor een Natura 2000-gebied of een programmatistische aanpak (zoals stikstof) vrijgesteld, mits de handelingen zijn getoetst aan de criteria voor afwijking van de soortenbeschermingsregimes.

Bijlage 3 Berekening luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		313
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,23
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bijlage 4 Resultaten AERIUS-berekening

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofdioxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositiekaart
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Hengelo	Berfloweg 1, 7553 JM Hengelo

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
De Vereeniging	RqhpEkGTBvoX

Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
16 maart 2018, 09:15	2018	Berekend voor Wnb.

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	205,00 kg/j
NH ₃	-

Resultaten

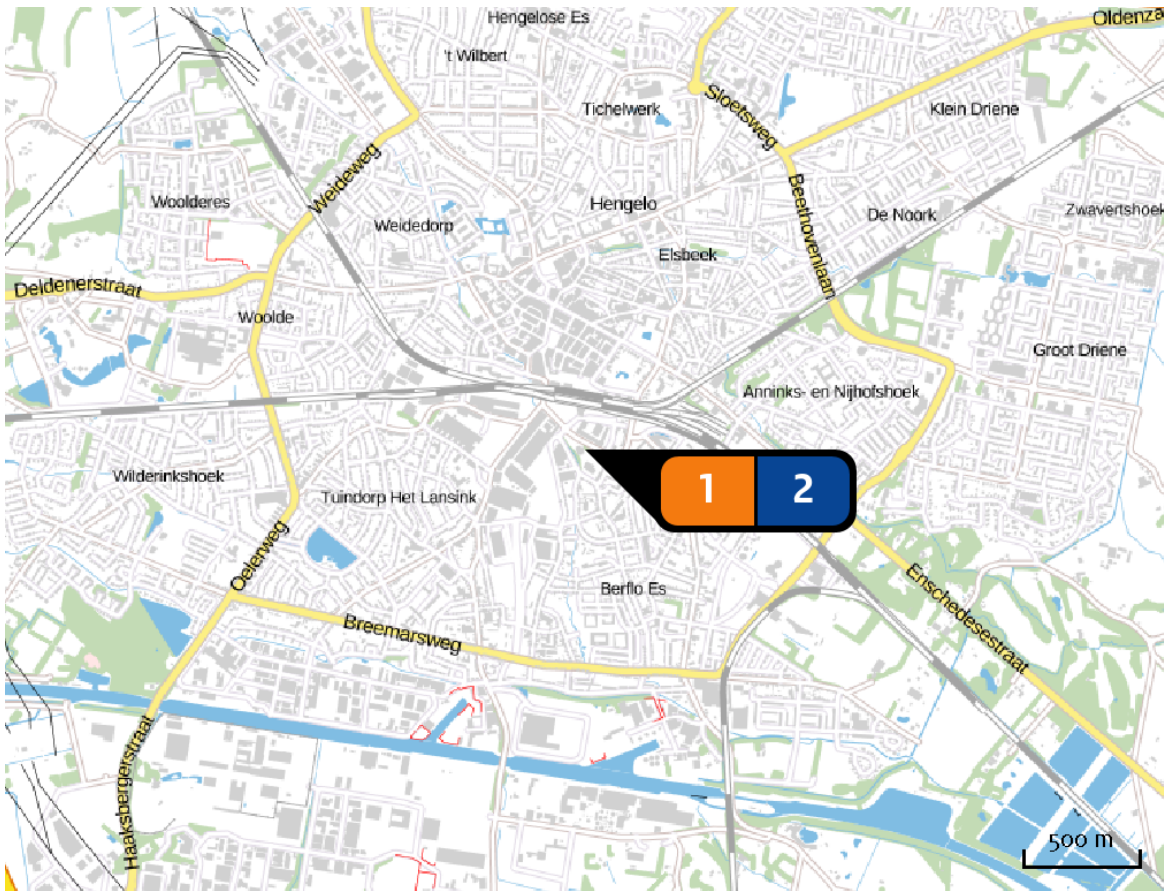
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
-	-

Toelichting

Hotel met congresfaciliteiten.
Berekening stikstofdepositie vanwege het verkeer en verwarmingsinstallaties.

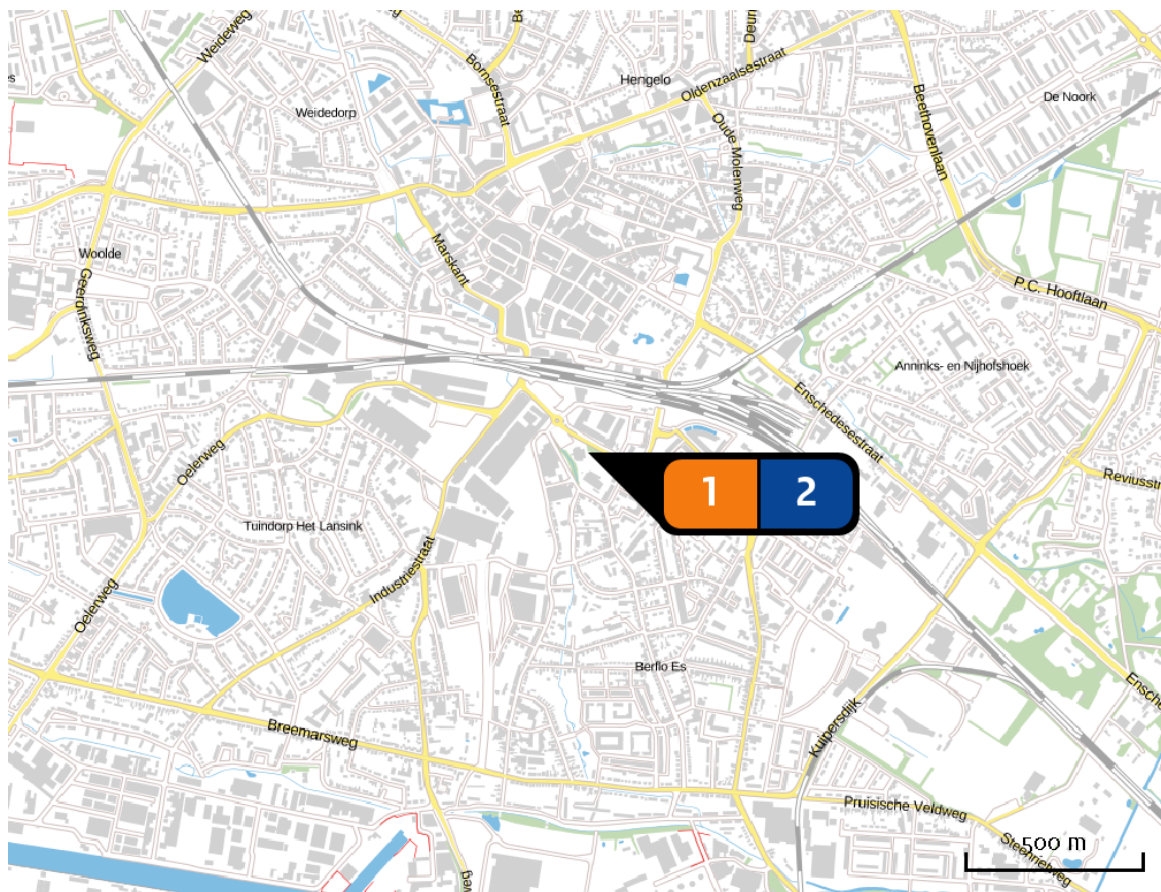
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bron 1 Wonen en Werken Recreatie	-	150,00 kg/j
2	Bron 2 Anders... Anders...	-	55,00 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage



Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied



Habitatrichtlijn



Vogelrichtlijn

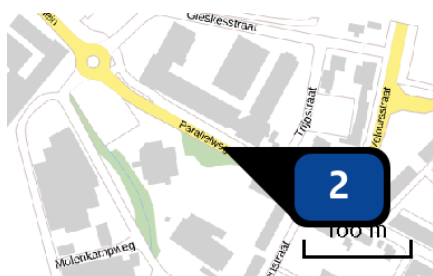


Habitatrichtlijn,
Vogelrichtlijn

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Bron 1**
Locatie (X,Y) **251073, 475560**
Uitstoothoogte **10,0 m**
Warmteinhoud **0,000 MW**
Temporele
variatie **Continue emissie**
NOx **150,00 kg/j**



Naam **Bron 2**
Locatie (X,Y) **251132, 475577**
Uitstoothoogte **0,5 m**
Warmteinhoud **0,000 MW**
Temporele
variatie **Licht verkeer**
NOx **55,00 kg/j**

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016L_20171215_64190d2d2b

Database versie 2016L_20170828_c3f058foof

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Bijlage 5 Vormvrije mer-beoordeling

Vormvrije mer-beoordeling ten behoeve van het project bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

Burgemeester en wethouders van Hengelo;

Overwegingen

Inleiding

Infestos Monumenten bv heeft plannen voor de realisatie van een congrescentrum met hotelfaciliteiten op een terrein aan de Berfloweg, waar het huidige Vereenigingsgebouw is gevestigd. Deze plannen passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt voor dit plan een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Hengelo wil hier medewerking aan verlenen en is voornemens om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen.

In deze vormvrije mer-beoordeling onderzoeken wij of het project zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Wettelijk kader

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

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

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

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

Kenmerken van de activiteit

Infestos Monumenten bv heeft plannen ontwikkeld voor de realisatie van een congrescentrum met hotelfaciliteiten en parkeervoorzieningen op het terrein van het huidige Vereenigingsgebouw. Het plangebied heeft op dit moment de bestemming "Bijzondere doeleinden". Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Er zijn geen bronnen aanwezig die veel geluid produceren of relevante emissies naar de lucht veroorzaken. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is niet zodanig dat grote hoeveelheden verkeer worden aangetrokken. De parkeerbehoefte is op te vangen op eigen terrein. Eventueel kan een nabijgelegen parkeergarage voorzien in extra parkeermogelijkheden. Een congrescentrum met hotelfaciliteiten is geen Bevi-inrichting. Het plangebied ligt nabij het spoorwegemplacement, een inrichting die wel onder het Bevi valt. In de milieuaspectenstudie is onderbouwd dat het aspect externe veiligheid geen knelpunt vormt. Op het terrein is een bodemverontreiniging aanwezig. Voor het toekomstig gebruik zullen passende saneringsmaatregelen worden getroffen. Ook is er geen sprake van belangrijke nadelige effecten vanwege cumulatie met andere projecten. Het betreft een project van relatief beperkte omvang, dat geen onevenredig gebruik van hulpbronnen of een onevenredige hoeveelheid afvalstoffen met zich mee zal brengen. Voor de beoordeling of een MER noodzakelijk is, is nadere informatie over deze aspecten niet nodig.

Locatie van het project

Het plangebied ligt in het centrum van Hengelo en heeft een oppervlak van circa 10.000 m². Aan de noordzijde is het plangebied begrensd door de Parallelweg en aan de zuidzijde door de Berfloweg. Aan de oostzijde van het plangebied zijn woningen aanwezig, aan de westzijde de Laan Hart van Zuid. Verder wordt het plangebied omgeven door bedrijfsbestemmingen en kantoorpanden. Op korte afstand ligt het treinstation.

Het gebied kent geen bijzondere natuurwaarden of natuurlijke hulpbronnen en ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Een klein deel van het terrein is een aandachtsgebied in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische vondsten. Bij graafwerkzaamheden zal men hier alert op moeten zijn.

Het Vereenigingsgebouw heeft de status van rijksmonument. Bij (ver)bouwwerkzaamheden zal specifiek aandacht worden geschonken aan de bijzondere status van dit gebouw.

Op circa 3,5 kilometer afstand ligt het Lonnekermeer, een gebied dat vanwege de natuurwaarden is aangewezen als een Natura-2000 gebied.

Soort en kenmerken van de potentiële effecten

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

Uit berekeningen met het programma Aerius Calculator blijkt dat dit plan niet bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

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

Nu belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet optreden, besluiten wij dat in de voorbereiding van het project 'Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging' geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Bijlage 6 Verslag vooroverleg - Voorontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

Verslag vooroverleg

-

Voorontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging voorgelegd aan de volgende instanties:

- | | |
|--|--|
| 1. Provincie Overijssel; | kennisgevingwro@overijssel.nl |
| 2. Waterschap Vechtstromen; | info@vechtstromen.nl |
| 3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost; | ezoost@minez.nl |
| 4. Gasunie; | RO_oost@gasunie.nl |
| 5. Het Oversticht; | mail@oversticht.nl |
| 6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; | info@cultureelerfgoed.nl |
| 7. Natuur- en milieuraad Hengelo; | nmrhengelo2016@gmail.com |
| 8. Monumentencommissie; | monumentencommissie.hengelo@gmail.com |

Hierbij is een termijn aangegeven waarbinnen gevraagd is te reageren. Mocht een reactie voor deze datum uitblijven dan wordt men geacht met het voorontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

1. Provincie Overijssel

Constateren dat het bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid. Stellen dat, indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht, zij vanuit het provinciaal belang geen beletselen zien voor het verdere vervolg van deze procedure. Geven aan dat hiermee, voor zover het de provinciale diensten betreft, is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft geen schriftelijke reactie in het kader van het vooroverleg ingediend. Wel is het waterschap vroegtijdig betrokken geweest bij de totstandkoming van de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf en heeft in een eerder stadium al aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost

Geen reactie ontvangen.

4. Gasunie

Geen reactie ontvangen.

5. Het Oversticht

Geen reactie ontvangen.

6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Geen reactie ontvangen.

7. Natuur- en Milieuraad Hengelo

Heeft kennisgenomen van het voorontwerp en telefonisch aangegeven dat zij graag een inrichtingsplan zouden ontvangen om te kunnen bekijken hoe vorm gegeven zal gaan worden aan de groene invulling van het plangebied (welke bomen / welk groen blijft behouden, waar en welk groen wordt toegevoegd etc.).

Reactie

Zodra het inrichtingsplan gereed is zal de Natuur- en Milieuraad hierover geïnformeerd worden.

8. Monumentencommissie

Geen reactie ontvangen.

Bijlage 7 Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging van 2 mei 2018 t/m 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- **Indiener**

II BEHANDELING ZIENSWIJZE

- a. Vinden het teleurstellend dat de realisatie van het parkdeel, dat in het Masterplan Hart van Zuid uit 2006, was voorzien op de plaats van het voormalige pand van Journé, voorlopig geen doorgang kan vinden;
- b. Geven aan dat zij een ontwerp inrichtingsplan in mochten zien en zijn er zeer enthousiast over dat een belangrijk deel van de oppervlakte ten westen van het Vereenigingsgebouw wordt ingericht met water en groen en dat het parkeren geconcentreerd wordt tussen de gebouwen. Zien nu graag dat dit ontwerp inrichtingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan (dus met een uitgewerkt deel voor groen in het westen en eventueel parkeren in het oosten van het bestemmingsplangebied, zoals dit ook voor de gebouwen is voorzien);
- c. Willen graag dat het groene gebied aan de voorzijde van het Vereenigingsgebouw geborgd wordt in het bestemmingsplan.

Reactie

- a. Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hengelo, sectie S, nummer 814, waarvan de grens globaal wordt gevormd door de Parallelweg LS, de bebouwing aan de Egbertstraat en de Berfloweg. Het voormalig pand van Journé is niet in dit plangebied gelegen. Mocht op termijn sprake zijn van een andere invulling van die locatie dan zal dat worden gecommuniceerd. Geadviseerd wordt hiertoe het Hengelo's Weekblad in de gaten te houden.
- b. De inrichting van de buitenruimte c.q. het realiseren van een park in het plangebied maakt + deel uit van de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor onder andere het
- c. renoveren en uitbreiden van het Vereenigingsgebouw aan de Berfloweg 1. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Horeca' ook tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Deze bestemming biedt dus alle ruimte om dat wat in het ontwerp inrichtingsplan en de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning is beschreven, en waar de Natuur- en Milieuraad Hengelo zeer enthousiast over is, te realiseren.

III CONCLUSIE

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0117-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

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

1.4 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;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 bebouwing

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

1.12 bestaand

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 bijbehorend bouwwerk

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

1.23 bijgebouw

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

1.24 cultuurhistorische waarde

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

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 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;

1.27 gebouw

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

1.28 geluidgevoelige functies

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

1.29 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.30 geluidsbelasting in dB

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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

1.35 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;

1.36 horeca 1 activiteiten

- e. restaurant / brasserie:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden die ter plekke worden gebruikt met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en avond en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is;
- f. hotel:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;

1.37 horeca 2 activiteiten

- a. zaalaccommodatie:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;

1.38 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;

1.39 hotelkamer

een (samenstel van) kamer(s), behorende bij het hotel dat is gevestigd op het perceel Berfloweg 1;

1.40 nutsvoorziening

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

1.41 omgevingsvergunning

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

1.42 ondergeschikte functie

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

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 prostitutie

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

1.45 reclamemast/ reclamezuil

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 vergader- en bijeenkomstfaciliteiten

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

1.49 voorgevel

voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

1.50 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

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 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

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

2.7 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 'horeca 1 activiteiten' en 'horeca 2 activiteiten' zoals deze omschreven zijn in artikel 1.36 en artikel 1.37;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' zijn uitsluitend hotelkamers toegestaan;
met tevens ondergeschikt:
 - c. tuinen, erven, terrassen en terreinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. verhardingen;
 - g. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - j. watergangen en waterpartijen;
 - k. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - l. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- m. 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

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'aantal' mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan de aangegeven minimale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte'.

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 meter 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 3 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;

- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een seksinrichting;
- b. zelfstandige bewoning.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds;
- b. groenvoorzieningen en bermen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. kademuren;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. 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 meter 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 volgende bepalingen:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie bufferzone

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 5.2.2.

5.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 5.1 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 5.2.1 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.

5.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 5.3.1 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.

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

5.4.1 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 fundamenten.

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.

5.4.2 *Uitzondering*

Het onder 5.4.1 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 5.4.1 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.

5.4.3 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.5.1 *Wijziging dubbelbestemming*

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

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

5.5.2 *Procedure wijziging*

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 5.5.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 12.1 van het plan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen, zijn op de in 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 2500 m² bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

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

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

6.3.2 Advies archeologisch deskundige

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

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

6.4.1 Verbodsbepaling

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

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

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

6.4.2 *Uitzondering*

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 6.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.5.1 *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 hoog' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

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

6.5.2 *Procedure wijziging*

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 6.5.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 12.1 van het plan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie middel

7.1 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.

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 5000 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 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.

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 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.

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 wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middel' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 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 zoals vermeld in artikel 12.1 van het plan.

Artikel 8 Waterstaat - Keur

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 8.2.2 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.

8.4 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 de opslag van goederen.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.4 voor het toestaan van de opslag van goederen mits dit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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;
- e. Zelfstandige bewoning.

10.2 Geoorloofd gebruik

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie.

11.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgevoelige functies.

11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld onder a. is het bepaalde in artikel 12.1 van toepassing.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 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 wijziging besluiten.

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 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.

14.4 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.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging.

Staat van wijzigingen

-

Bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

Ambtshalve wijzigingen:

A. REGELS

- Artikel 1.1, de plan IDN hernummerd;
- Artikel 3.1 aangepast.

B. VERBEELDING

- De plan IDN gewijzigd in NL.IMRO.0164.BP0117-0301;

C. TOELICHTING

- Paragraaf 5.2.1 aangepast;
- Paragraaf 6.3.2.1 aangepast;
- Paragraaf 6.5.1 aangepast;
- Paragraaf 6.5.2 aangepast.

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging van 2 mei 2018 t/m 12 juni 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- **Indiener**

II BEHANDELING ZIENSWIJZE

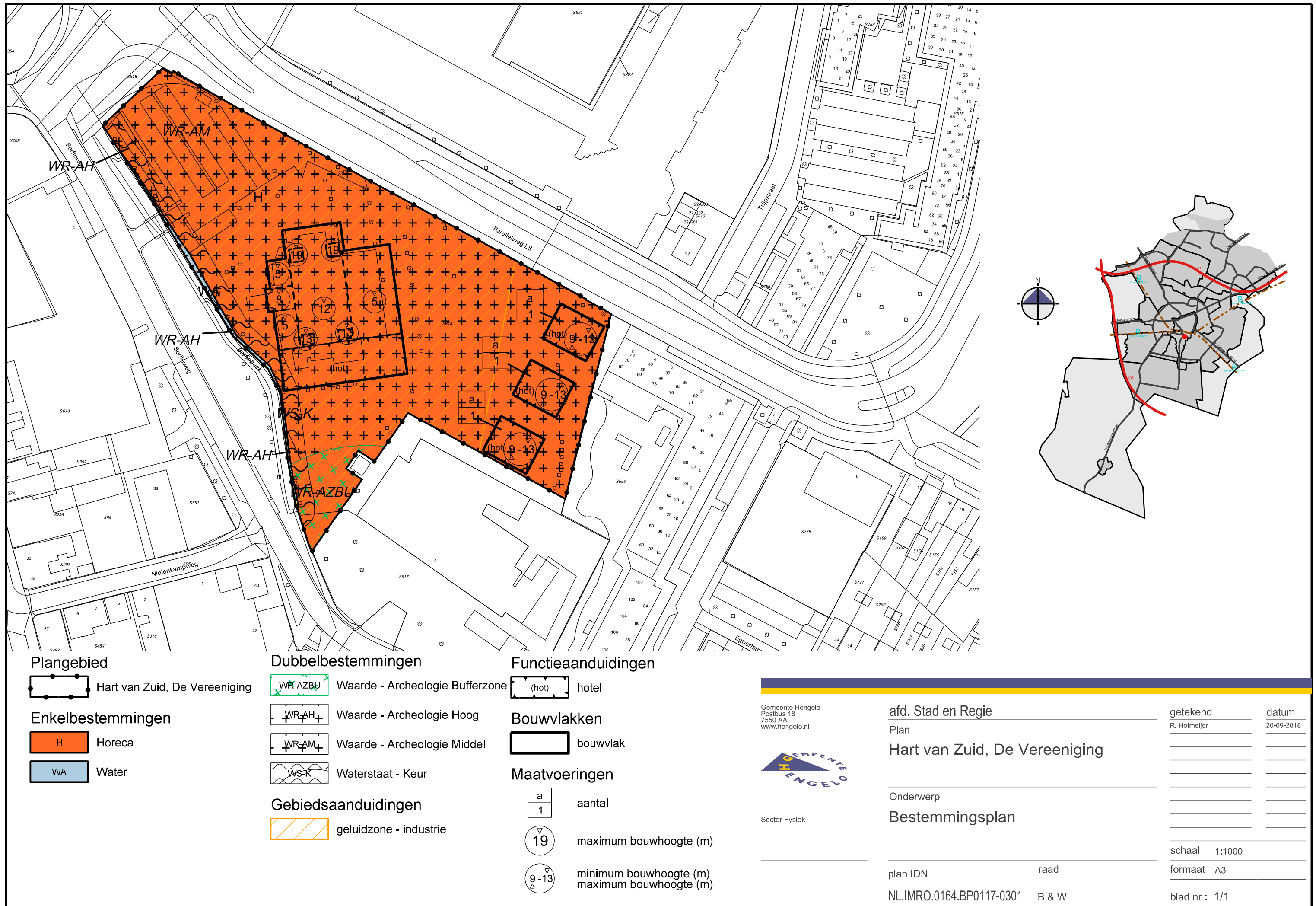
- a. Vinden het teleurstellend dat de realisatie van het parkdeel, dat in het Masterplan Hart van Zuid uit 2006, was voorzien op de plaats van het voormalige pand van Journé, voorlopig geen doorgang kan vinden;
- b. Geven aan dat zij een ontwerp inrichtingsplan in mochten zien en zijn er zeer enthousiast over dat een belangrijk deel van de oppervlakte ten westen van het Vereenigingsgebouw wordt ingericht met water en groen en dat het parkeren geconcentreerd wordt tussen de gebouwen. Zien nu graag dat dit ontwerp inrichtingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan (dus met een uitgewerkt deel voor groen in het westen en eventueel parkeren in het oosten van het bestemmingsplangebied, zoals dit ook voor de gebouwen is voorzien);
- c. Willen graag dat het groene gebied aan de voorzijde van het Vereenigingsgebouw geborgd wordt in het bestemmingsplan.

Reactie

- a. Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hengelo, sectie S, nummer 814, waarvan de grens globaal wordt gevormd door de Parallelweg LS, de bebouwing aan de Egbertstraat en de Berfloweg. Het voormalig pand van Journé is niet in dit plangebied gelegen. Mocht op termijn sprake zijn van een andere invulling van die locatie dan zal dat worden gecommuniceerd. Geadviseerd wordt hiertoe het Hengelo's Weekblad in de gaten te houden.
- b. De inrichting van de buitenruimte c.q. het realiseren van een park in het plangebied maakt + deel uit van de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor onder andere het
- c. renoveren en uitbreiden van het Vereenigingsgebouw aan de Berfloweg 1. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Horeca' ook tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Deze bestemming biedt dus alle ruimte om dat wat in het ontwerp inrichtingsplan en de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning is beschreven, en waar de Natuur- en Milieuraad Hengelo zeer enthousiast over is, te realiseren.

III CONCLUSIE

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid, De Vereeniging.



Behandelvoorstel

Onderwerp	Onderwijshuisvesting programma en overzicht 2019		
Zaaknummer	2271226	Portefeuillehouder	Claudio Bruggink
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	De raad wordt gevraagd om de volgende besluiten te nemen: 1. Het programma voorzieningen onderwijshuisvesting 2019 vast te stellen. 2. Het overzicht voorzieningen 2019, met de voorzieningen onderwijshuisvesting die niet voor bekostiging in aanmerking komen, vast te stellen. 3. Het bedrag op het programma 2019 van €1.432.851 vast te stellen. Hiervan is reeds €1.295.426 opgenomen in de begroting. 4. De lasten die voortvloeien uit het programma 2019 te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting.		
Historie	Huisvestingsvoorzieningen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs maken deel uit van de wettelijke verantwoordelijkheid die de gemeente in het kader van lokaal onderwijsbeleid heeft. De schoolbesturen dienen jaarlijks aanvragen in om voorzieningen in het kader van de onderwijshuisvesting te kunnen realiseren. De aanvragen zijn getoetst en met de individuele schoolbesturen besproken. In het OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) van 4 juli 2018 is het concept programma en overzicht met de gezamenlijke besturen besproken. Er zijn twee aanvragen die, na overleg met de schoolbesturen, niet opgenomen zijn op het programma. Het gaat hier om aanvragen waarvoor andere oplossingen zijn gevonden, of om voorzieningen die niet vallen onder de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. In dit geval gaat het om de aanvragen met betrekking tot asbestsanering. In het OOGO is hierover afgesproken dat deze aanvragen in het kader van de spoedaanvragen worden afgehandeld.		

Raad	Datum	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	Het voorstel is besproken met de schoolbesturen en de raad wordt verzocht om het opgestelde programma en het overzicht voorzieningen en onderwijshuisvesting, inclusief financiële consequenties vast te stellen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2271226	Meer, Marcel van der	SOC-BEL	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Onderwijshuisvesting programma en overzicht 2019			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Het programma voorzieningen onderwijshuisvesting 2019 vast te stellen.
2. Het overzicht voorzieningen 2019, met de voorzieningen onderwijshuisvesting die niet voor bekostiging in aanmerking komen, vast te stellen.
3. Het bedrag op het programma 2019 van €1.432.851 vast te stellen. Hiervan is reeds €1.295.426 opgenomen in de begroting.
4. De lasten die voortvloeien uit het programma 2019 te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Huisvestingsvoorzieningen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs maken deel uit van de wettelijke verantwoordelijkheid die de gemeente in het kader van lokaal onderwijsbeleid heeft. De schoolbesturen dienen jaarlijks aanvragen in om voorzieningen in het kader van de onderwijshuisvesting te kunnen realiseren.

De aanvragen en de beoordeling van de ingediende aanvragen voor het programmajaar 2019 zijn met de afzonderlijke schoolbesturen besproken. Aan de hand van deze overleggen is een concept programma en -overzicht opgesteld. Dit concept is besproken op 4 juli 2018 in het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO). Het programma en overzicht worden nu ter besluitvorming aan het college en de raad aangeboden.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2271226	Meer, Marcel van der	SOC-BEL	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Onderwijshuisvesting programma en overzicht 2019			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Huisvestingsvoorzieningen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs maken deel uit van de wettelijke verantwoordelijkheid die de gemeente in het kader van lokaal onderwijsbeleid heeft.

De schoolbesturen dienen jaarlijks aanvragen in om voorzieningen in het kader van de onderwijshuisvesting te kunnen realiseren.

Het gaat daarbij om voorzieningen om tijdelijke capaciteitstekorten op te heffen, zoals huur van onderwijsruimten, gymlokalen en de huur van sportvelden. Of om voorzieningen om permanente capaciteitstekorten op te heffen, zoals nieuwbouw en uitbreiding. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor bijvoorbeeld de eerste inrichting (onderwijsleerpakket en meubilair) en herstel van schade of herstel van constructiefouten.

De aanvragen zijn getoetst en met de individuele schoolbesturen besproken. In het OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) van 4 juli 2018 is het concept programma en overzicht met de gezamenlijke besturen besproken.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Programma onderwijshuisvesting 2019

(nieuwe) huisvesting voortgezet onderwijs

De gemeente is verplicht de nieuwe school van de Stichting voor Persoonlijk Onderwijs van huisvesting te voorzien. In het kader van het vorig jaar vastgestelde integraal huisvesting plan VO/VSO zijn afspraken gemaakt over de soort voorziening. Het collegebesluit van 10 juli 2018 om het gebouw van Saxion te huren is daar een uitwerking van. Er is veelvuldig overleg geweest met de eigenaar van het vastgoed, de nieuwe school en andere betrokkenen. Met ingang van 1 december 2018 wordt (een deel van) de 2e verdieping van Saxion gehuurd, zodat de nieuwe school info-/aanmelddagen kan organiseren. De begane grond en 1e verdieping van het jaren 90 deel (oostelijk deel) komen vervolgens beschikbaar met ingang van 1 juni 2019, zodat deze ruimten kunnen worden ingericht voor de start van het schooljaar 2019-2020. De rest van het gebouw wordt met ingang van 1 augustus 2019 gehuurd van Saxion. Besluitvorming inzake het krediet voor de huisvesting voorziening voor het Mezquita College is nu noodzakelijk.

Het bedrag bestaat uit een huursom van het gebouw van Saxion en een bijdrage in de verbouwings-/aanpassingskosten (onder andere schilderwerk binnen, gedeeltelijke vervanging vloer- en plafondafwerking, specifieke aanpassing installaties, etc.) van het gebouw. Het gaat om een totale bijdrage van €470.000 verdeeld over drie jaren. Het eerste jaar (2019) is de bijdrage €232.000. De vergoeding voor de eerste inrichting is een normvergoeding gebaseerd op het aantal leerlingen (80) bij de start van het nieuwe schooljaar.

Een deel van het gebouw wordt gehuurd ten behoeve van de Stichting OSG. Het bedrag voor de voorziening voor de Stichting OSG bestaat eveneens uit een huursom en een deel 'aanpassingskosten'. Het deel dat de OSG gaat gebruiken moet grondig verbouwd worden aangezien hier nog geen leslokalen zijn. Daarnaast is een bedrag opgenomen voor de verwerving van het gymlokaal van Saxion ten behoeve van de Stichting OSG (Bataafs Lyceum). Het gemeentelijke gymlokaal aan de Deurningerstraat kan op die manier worden ingezet voor het gymonderwijs van het Mezquita College, het Avila College en (na schooltijd) ten behoeve van verenigingen.

Overige voorzieningen

Voor de basisschool St. Plechelmus (Wilbertstraat) wordt ten behoeve van medegebruik van twee lokalen een normvergoeding voor de kosten van het medegebruik toegekend. Voor de huur van sportterreinen voor de Grundel en SG Twickel wordt in het programma €10.296 opgenomen. Het betreft een (norm)vergoeding voor de investeringskosten, deze geldt niet als het sportveld is gerealiseerd met gemeentelijke middelen.

Afgewezen aanvragen (overzicht 2019)

Op het overzicht 2019 staan de aanvragen die, na overleg met de schoolbesturen, niet opgenomen zijn op het programma. Het gaat hier om aanvragen waarvoor andere oplossingen zijn gevonden, of om voorzieningen die niet vallen onder de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. In dit geval gaat het om de aanvragen met betrekking tot asbestsanering. In het OOGO is hierover afgesproken dat deze aanvragen in het kader van de spoedaanvragen worden afgehandeld.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Het programma voorzieningen onderwijshuisvesting 2019 vast te stellen.
2. Het overzicht voorzieningen 2019, met de voorzieningen onderwijshuisvesting die niet voor bekostiging in aanmerking komen, vast te stellen.
3. Het bedrag op het programma 2019 van €1.432.851 vast te stellen. Hiervan is reeds €1.295.426 opgenomen in de begroting.
4. De lasten die voortvloeien uit het programma 2019 te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting.

FINANCIËLE ASPECTEN

In het programma 2019 is in totaal €1.432.851 aan gehonoreerde aanvragen opgenomen. Dit bedrag bestaat voor €590.000 uit investeringen en voor €842.851 uit exploitatielasten. Voor de investeringen is reeds €582.000 opgenomen als krediet in de begroting voor 2019. Het deel van het krediet van €8.000 dat nog niet in de begroting is opgenomen betreft een hoger bedrag voor het Onderwijs Leerpakket (OLP) voor het Mezquita college. Oorzaak is de indexatie van de bedragen voor het OLP per leerling in de afgelopen jaren. Voor de exploitatielasten is reeds €713.426 opgenomen in de begroting 2019. Het deel van de exploitatielasten dat niet is begroot betreft €129.425 aan incidentele lasten voor 2019 en kan worden verklaard door hogere aanpassingskosten van het gebouw(deel) ten behoeve van de OSG. Deze kosten worden gedekt uit de reserve onderwijshuisvesting.

Op basis van het huidige verloop van de onderwijshuisvestingsreserve is deze ultimo 2023 net voldoende om deze kosten te dekken (zie bijlage Programma OHV 2019 voor de ontwikkeling van de reserve). Voorstel is dan ook om de kosten voor het Programma Onderwijshuisvesting te dekken uit deze reserve.

Separaat van dit voorstel zal er gekeken moeten worden naar de toekomstbestendigheid van de onderwijshuisvestingsreserve. De verwachting is dat deze reserve meerjarig niet meer voldoende is bij wijzigingen of tegenvallers.

BIJLAGE(N)

1. raadsvoorstel en raadsbesluit
2. programma en overzicht 2019
3. begrotingswijziging 2019
4. verslag OOGO
5. ontwikkeling reserve onderwijshuisvesting

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

Programma 2019 (= toegekend)

Nr.	School	Voorziening	Bedrag in €
1	Stichting OSG	uitbreiding scholeneiland	795.000
2	SVPO; Stichting voor persoonlijk onderwijs	nieuwe school HAVO/ VWO/ Gymnasium	374.425
3	SVPO; Stichting voor persoonlijk onderwijs	eerste inrichting van de VO-school	240.000
4	Dr. Schaepmanstichting; St. Plechelmus	medegebruik 2 lokalen	13.130
5	De Grundel	huur sportterrein PC Hooftlaan	5.148
6	SG Twickel	huur sportterrein Woolderesweg	5.148

Overzicht 2019 (= afgewezen)

Nr.	School	Voorziening	Bedrag in €
7	De Bron	asbest saneren	30.141
8	Kuijperschool	asbest saneren	25.011

Verslag Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) 4 juli 2018

Aanwezig:

Dr. Schaepmanstichting:	de heer Malag
Stichting Marcant-BSV:	de heer Dwars
Attendiz:	mevrouw Steenbergen
Stichting OSG:	de heer Kottier
Stichting Carmelcollege:	de heer Super
Stichting Scholengroep Primato:	de heer Lentfert
Gemeente Hengelo:	de heer Bruggink (vz), de heer van der Meer, de heer Westerhof

Afwezig:

Stichting SOTOG:	de heer Gerichhausen
Vereniging voor Gereformeerd Primair Onderwijs	
De Oosthoek:	de heer Lamberink
Stichting Simon:	de heer van Vliet
Stichting voor Persoonlijk Onderwijs	de heer van Denderen

1. Mededelingen, actualiteiten

De heer Bruggink opent de vergadering. Hij geeft aan dat een van de thema's van het nieuwe coalitieprogramma een geactualiseerd integraal huisvestingsplan (IHP) voor het PO is. Daarnaast is de nieuwbouw van het VSO opgenomen.

- Rondje actueel

De overige deelnemers onderkennen het belang van een actueel IHP. Er wordt kort gediscussieerd over de onderwerpen en uitgangspunten van het IHP. In september wordt een startbijeenkomst georganiseerd.

- verslag vorige vergadering

De heer Super vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de vorige keer gemaakte opmerking over de leerlingenprognose, namelijk de stijging van het leerlingenaantal na 2028. De heer van der Meer geeft aan dat dit te maken heeft met de prognose methodiek en geen werkelijke verwachting is. Kennispunt Twente heeft deze prognose methodiek inmiddels van een toelichting voorzien en afgesproken wordt dat er een geactualiseerde prognose komt ten behoeve van het IHP.

2. Notitie asbestsanering

De heer van der Meer licht de notitie asbestsanering toe. Op basis van deze notitie is in het kader van 'nieuw beleid' een structureel budget vanaf 2019 aangevraagd. Het voorstel 'asbestsanering' heeft het bij de coalitie niet heeft gehaald als voorstel nieuw beleid. Dat betekent het volgende.

- Er is/komt geen structureel geld voor asbestsanering vanuit het budget onderwijshuisvesting
- Aanvragen kunnen eventueel via het budget voor de spoedaanvragen worden gefinancierd, mits dit budget ruimte heeft in dat specifieke jaar. NB. aangezien pas aan het einde van elk jaar zicht is op eventuele budgetruimte, kunnen aanvragen ook pas aan het einde van elk jaar worden toegekend.

Concreet betekent dit voor de twee aanvragen van Stichting Marcant dat deze in het kader van de spoedaanvragen worden afgehandeld (rekening houdend met bovenstaand aandachtspunt). De deelnemers van het OOGO kunnen zich hierin vinden. De komende jaren zal naar een structurele oplossing worden gekeken, eventueel in het kader van andere beleidslijnen (bijvoorbeeld duurzaamheid).

3. Concept programma onderwijshuisvesting 2019

De heer Bruggink vraagt of er opmerkingen zijn op het programma onderwijshuisvesting 2019. Op verzoek van de heer Super geeft de heer van der Meer een toelichting op de voorzieningen voor het Mezquita College. Het bedrag bestaat uit een huursom van het gebouw van Saxion en een bijdrage in de verbouwings-/aanpassingskosten (onder andere schilderwerk binnen, gedeeltelijke vervanging vloer- en plafondafwerking, specifieke aanpassing installaties, etc.) van het gebouw. Het gaat om een totale bijdrage van 470 k, verdeeld over drie jaren. De vergoeding voor de eerste inrichting is een normvergoeding gebaseerd op het aantal leerlingen bij de start van het nieuwe schooljaar (80).

Het bedrag voor de voorziening voor de Stichting OSG bestaat eveneens uit een huursom van het gebouw van Saxion en een deel 'aanpassingskosten'. Het deel dat de OSG gaat gebruiken moet grondig verbouwd worden aangezien hier nog geen leslokalen zijn. Daarnaast is een bedrag opgenomen voor de verwerving van het gymlokaal van Saxion ten behoeve van de Stichting OSG (Bataafs Lyceum). Het gemeentelijke gymlokaal aan de Deurningerstraat kan op die manier worden ingezet voor het gymonderwijs van het Mezquita College, het Avila College en (na schooltijd) ten behoeve van verenigingen.

De heer Super heeft zijn bedenkingen bij de komst van de nieuwe school. De heer van der Meer geeft aan dat de gemeente een verplichting heeft de school van huisvesting te voorzien en dat er in het kader van het vorig jaar vastgestelde integraal huisvesting plan VO/VSO afspraken zijn gemaakt over de soort voorziening. De keuze voor het gebouw van Saxion is daar een uitwerking van. Hier is een lang traject aan vooraf gegaan, er is veelvuldig overleg geweest met de eigenaar van het vastgoed, de nieuwe school en andere betrokkenen. Besluitvorming in het kader van het programma 2019 is noodzakelijk.

De overige bestuurders betreuren de afwezigheid van een vertegenwoordiger van het Mezquita College en benadrukken het belang van samenwerking, bijvoorbeeld ten behoeve van het samenwerkingsverband, maar ook in het kader van (de aansluiting) PO-VO. De heer Bruggink heeft de school hier in het laatste gesprek ook op aangesproken en zal dat in de toekomst blijven doen.

De heer Super geeft aan dat er nog twee huisvestingvraagstukken (betonschade en brandveiligheid) spelen bij de Grundel die hij graag met de gemeente wil bespreken. De heer Bruggink stelt voor dat hiervoor in eerste instantie met de heer van der Meer contact opgenomen wordt.

4. Voorgenomen fusie tussen Stichting Marcant-BSV en Stichting KOMT

De heer Dwars licht de voorgenomen fusie tussen Stichting Marcant-BSV en Stichting KOMT toe. In andere steden worden scholen samengevoegd, de situatie voor wat betreft het scholenaanbod in hengelo blijft echter zoals het is, er is geen ambitie nieuwe (katholieke) scholen te starten. Er is vanuit het OOGO geen bezwaar tegen de voorgenomen fusie.

5. Rondvraag

De heer Super stelt voor het OOGO in het vervolg aan het overleg over de lokaal educatieve agenda (LEA) te koppelen. De heer van der Meer komt met een voorstel hoe dit te organiseren.

6. Sluiting

De heer Bruggink dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.

Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	80000367	600100	U	J	129505	693	682	672	661	Progr OHV 2019 Dotatie aan exploitatie
1	89999999	100000	I	J	129505	693	682	672	661	Progr OHV 2019 Sluitrekening
1	69804367	600100	I	J	129505	693	682	672	661	Progr OHV 2019 Onttrekking exploitatie
1	64204001	380809	U	J	129425					Progr OHV 2019
1	64204001	380809	U	N	20575					Verschuiving budget OHP 2019
1	64205001	343402	U	N	-2575					Verschuiving budget OHP 2019
1	64205001	380809	U	N	-18000					Verschuiving budget OHP 2019
1	76421010	320000	U	N	8000					Verhoging OLP Mezquita 2019
1	79999999	100000	I	N	8000					Verhoging OLP Mezquita 2019
1	61205001	730020	U	J		533	533	533	533	Afschrijving extra OLP Mezquita College
1	64205001	740010	U	J	80	160	149	139	128	Rente extra OLP Mezquita College
1	60500000	510002	U	J	80	160	149	139	128	Rente extra OLP Mezquita College treasury
1	60500000	740010	U	J	-80	-160	-149	-139	-128	Rente extra OLP Mezquita College treasury

Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
		totaal	I	J	267.010	1.386	1.364	1.344	1.322	
			U	N	267.010	1.386	1.364	1.344	1.322	
					-	-	-	-	-	
		cat	I600		129.505	693	682	672	661	
			U600		129.505	693	682	672	661	
					-	-	-	-	-	
			I610		-	-	-	-	0	
			U610		-	-	-	-	0	
					-	-	-	-	-	
			I622		-	-	-	-	0	
			U622		-	-	-	-	0	
					-	-	-	-	-	
		rubriek	I5		-	-	-	-	0	
			U5		-	-	-	-	0	
					-	-	-	-	-	
			I6		129.505	693	682	672	661	
			U6		129.505	693	682	672	661	
					-	-	-	-	-	
			I7		137.505	693	682	672	661	
			U7		137.505	693	682	672	661	
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	

Oranje = investeringen
 Groen = exploitatielasten

School	Voorziening	Bedrag
Stichting OSG	Aankoop gymlokaal	€ 350.000
Stichting OSG	Huur Saxion	€ 45.000
Stichting OSG	Aanpassing gebouw Saxion	€ 400.000
Stichting OSG	Totaal	€ 795.000
Stichting voor persoonlijk onderwijs	Huur Saxion	€ 142.425
Stichting voor persoonlijk onderwijs	Aanpassing gebouw	€ 232.000
Stichting voor persoonlijk onderwijs	Eerste inrichting	€ 240.000
Stichting voor persoonlijk onderwijs	Totaal	€ 614.425
Schaepmanstichting; St. Plechelmus	Medegebruik 2 lokalen	€ 13.130
De Grundel	Huur sportterrein PC Hooftlaan	€ 5.148
SG Twickel	Huur sportterrein Woolderesweg	€ 5.148
Totaal alle aanvragen exploitatie		€ 842.851
Totaal alle aanvragen investeringen		€ 590.000
Totaal exploitatie + investeringen		€ 1.432.851

Reeds opgenomen in begroting	Grootboeknummer	Kostensoort	
€ 350.000 *	76480001	320000	
€ 45.000	64205001	380402	
€ 250.000	64204001	380809	€ -150.000
€ 645.000			
€ 145.000	64205001	343402	€ 2.575
€ 250.000	64205001	380809	€ 18.000
€ 232.000 *	76421010	320000	€ -8.000
€ 627.000			
€ 13.130	64202001	380402	
€ 5.148	64205001	380402	
€ 5.148	64205001	380402	
€ 713.426			€ -129.425
€ 582.000			€ -8.000
€ 1.295.426			€ -137.425

Reserve onderwijshuisvesting per september 2018	2018
Saldo 1 januari	5.183.953
Dotaties	5.344.388
Onttrekkingen	-6.313.164
Saldo 31 december	4.215.177

Reserve onderwijshuisvesting na doorvoeren programma 2019	2018
Saldo 1 januari	5.183.953
Dotaties	5.344.388
Onttrekkingen	-6.255.599
t Schoppert (wijziging vanaf 2019 nog niet doorgevoerd in Key2)	-57.565
Berap 2018	68.734
Correctie foute boeking lonen grondzaken gymlokalen	
Extra onttrekking en toevoeging aan exploitatie voor programma 2019	
Saldo 31 december	4.283.911

2019	2020	2021	2022	2023
4.215.177	3.444.201	2.485.098	1.534.202	799.436
6.137.472	5.793.298	5.889.873	5.948.887	5.948.887
-6.908.448	-6.752.401	-6.840.769	-6.683.653	-6.682.610
3.444.201	2.485.098	1.534.202	799.436	65.713

2019	2020	2021	2022	2023
4.283.911	3.401.110	2.458.914	1.524.936	807.098
6.137.472	5.793.298	5.889.873	5.948.887	5.948.887
-6.861.986	-6.706.982	-6.796.394	-6.640.322	-6.640.322
-46.462	-45.419	-44.375	-43.331	-42.288
17.600	17.600	17.600	17.600	17.600
-129.425	-693	-682	-672	-661
3.401.110	2.458.914	1.524.936	807.098	90.314