

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3737952	Prinsen, Sandra	RL-VTH	Gerrits
ONDERWERP			
3737952 - Advies voor de aanvraag voor afwijken van regels in het omgevingsplan voor gebiedsontwikkeling Campus Driene buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)			



BESLUIT

Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor gebiedsontwikkeling Campus Driene (Bopa) aan de Sportlaan Driene nabij 2.

INLEIDING

Inleiding

Op 21 september 2022 is de gebiedsvisie 'Sportlaan Driene en omgeving' door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor herontwikkeling van het gebied tussen de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal en de wijk Groot Driene, ofwel het gebied 'Sportlaan Driene en omgeving'. Dat stedenbouwkundig ontwerp past niet in het huidige omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan onderdeel Naoorlogse wijken). Er is daarom een afwijking van het omgevingsplan nodig. Dit kan middels een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De stedenbouwkundige visie biedt de basis voor de aanvraag omgevingsvergunning (met zogenaamde Bopa) waarin de juridische kaders worden vastgelegd voor de beoogde situatie. Hierbij wordt Sportlaan Driene en omgeving geleidelijk omgevormd tot Campus Driene. Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht.

In het gebied kunnen op basis van het stedenbouwkundig plan 294 woningen gerealiseerd worden en is er ruimte voor 7 woonwagens. Van de 294 woningen 38% (112) betaalbaar, 51% (149) middelduur en 11% (33) duur. Van de betaalbare woningen worden er 25 door particulier initiatief en buiten de grondexploitatie gerealiseerd. Omdat er meer dan 38% betaalbare woningen gerealiseerd worden, is er ruimte gecreëerd om 33 dure woningen te realiseren.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor een Bopa ziet op de aanwijzing van de locatie en bouwmassa (bouwblok, hoogte, volume) voor de nieuwe functies. Deze omgevingsvergunning biedt daarna de grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bijvoorbeeld het feitelijk verrichten van bouwactiviteiten. De nu aangevraagde omgevingsvergunning voor een Bopa is dus te zien als een zogenaamd 'planologisch' basisbesluit. Hierin staan de regels en voorwaarden waaraan moet worden voldaan bij de daadwerkelijke ontwikkeling en inrichting van het gebied. Het is vergelijkbaar met de regels uit voorheen een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Het is op basis van deze omgevingsvergunning dus nadrukkelijk nog niet toegestaan om daadwerkelijk te gaan bouwen of kappen. Daarvoor zijn aparte omgevingsvergunningen voor de bouw- of kapactiviteit noodzakelijk.

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zie artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit is enigszins vergelijkbaar met 'een goede ruimtelijke ordening' onder de oude wetgeving. In bijgevoegde Onderbouwing ETFAL is gemotiveerd waarom het plan niet in strijd is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken (Bopa) is ingediend na 1 januari 2024, is er sprake van een aanvraag op grond van de Omgevingswet. Er is daarom sprake van het vragen van een advies aan de gemeenteraad, in plaats van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

ARGUMENTEN

Argumenten

- 1.1 Deze omgevingsvergunning maakt het verlenen van vervolgvvergunningen mogelijk
Op basis van deze vergunning is het nog niet mogelijk om daadwerkelijk te gaan bouwen of kappen. Daarvoor moeten separate omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor het bouwen van een woning of het kappen van bomen. Deze vergunning is dan het 'planologisch' toetsingskader voor die vergunningen.

- 1.2 Er heeft een participatietraject plaatsgevonden.
Het verslag van het participatietraject is als bijlage bijgevoegd. Vanaf 2021 zijn met diverse stakeholders de plannen besproken, waaronder sportverenigingen, scholen, TMZ, de Mariakerk en Welbions. Daarnaast is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners en zijn diverse nieuwsberichten verzonden. De gebiedsvisie heeft ter inzage gelegen, ingekomen zienswijzen zijn afzonderlijk beantwoord. Daarna heeft de raad de visie vastgesteld. Zowel de stedenbouwkundige visie als de onderbouwing ETFAL volgen uit deze vastgestelde visie.
- 1.3 Om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is advies benodigd van de Raad. Het adviesrecht is wettelijk geregeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet (Ow) en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit (Ob). Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen. Omdat er sprake is van (het mogelijk maken van) de bouw van meer dan 20 woningen en er ook (meer dan kleinschalig) nieuwe infrastructuur wordt aangelegd is dus advies nodig van de gemeenteraad.
- 1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
De onderbouwing ETFAL is bijgevoegd en beoordeeld op basis van wet- en regelgeving en beleid. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- 1.5 Het plan is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Sportlaan Driene en omgeving'
Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2022. De uitwerking van de visie en het stedenbouwkundig plan past niet in het vastgestelde bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan). Om de visie te kunnen verwezenlijken is een afwijking van het omgevingsplan nodig. Daarin voorziet dit voorstel.

KANTTEKENINGEN

Kanttekening

- 1.1 De gemeenteraad bespreekt op 23 april 2024 in de politieke markt de vaststelling van de grondexploitatie en stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Campus Driene.
Besluitvorming volgt later.
De vaststelling van de grondexploitatie en het stedenbouwkundig plan moeten zijn vastgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Mocht de gemeenteraad besluiten de grondexploitatie en stedenbouwkundige visie niet vast te stellen, dan is er geen sprake meer van ETFAL en kan voorliggend besluit niet worden genomen.
De grondexploitatie en het stedenbouwkundig plan zijn echter een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde visie voor dit gebied.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na het uitbrengen van het advies van de raad, eventuele verwerking daarvan, en verdere beoordeling van de vergunningaanvraag, wordt een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen beoordeeld. Vervolgens wordt een definitief besluit opgesteld. Hiertegen kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel.

Financiën

De kosten voor de procedure worden middels een legesfactuur verhaald op de aanvrager. De Legesverordening voorziet hierin. Voor de uitvoering van het project is een grondexploitatie opgesteld.

Communicatie

De ter inzage legging wordt o.a. gepubliceerd in het Hengelo's Weekblad en het Gemeentebblad. Gedurende zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing ETFAL Campus Driene inclusief bijlagen
Bijlage 2: Verbeelding BOPA Campus Driene
Bijlage 3: Omgevingsvergunning planregels BOPA Campus Driene, inclusief bijlagen
Bijlage 4: Sportlaan Driene - Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5: Participatie campus driene

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3737952	prinsen, sandra	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3737952 - Advies voor de aanvraag voor afwijken van regels in het omgevingsplan voor gebiedsontwikkeling Campus Driene buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor gebiedsontwikkeling Campus Driene (Bopa) aan de Sportlaan Driene nabij 2.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling Campus Driene moet de gemeenteraad om een advies worden gevraagd. De gemeenteraad heeft een positief advies afgegeven, omdat het plan voldoet aan de gebiedsvisie 'Sportlaan Driene en omgeving' die door de gemeenteraad is vastgesteld. In het gebied kunnen op basis van het stedenbouwkundig plan 294 woningen gerealiseerd worden en is er ruimte voor 7 woonwagens. Op basis van de te verlenen omgevingsvergunning, kunnen andere vergunningen worden verleend en kan het project worden uitgevoerd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Omgevingsvergunning Campus Driene

Vergunning is aangevraagd voor de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- Het gebruiken van gronden en bouwwerken in afwijking van het omgevingsplan van rechtswege

Archeologie: nader onderzoek voordat vergunning (Opa) kan worden verleend. Voormalige archeologische dubbelbestemming als stelsel opnemen.

Opmerking in vergunning: de verleende omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de technische bouwactiviteit. Dit betekent dat het bouwen van bouwwerken pas kan nadat een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is aangevraagd en deze wordt verleend.

In overeenkomst vastleggen dat gemeente medewerking verleend aan de Bopa onder de voorwaarde dat de wederpartij (of een derde) bereid is afstand te doen van zijn of haar rechten krachtens het omgevingsplan (van rechtswege)? [De omgevingsvergunning is het lenigste instrument van de Omgevingswet - Omgevingsweb](#). Kan dit worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting die ook notarieel wordt vastgelegd?

In besluit en/of de voorschriften van de vergunning iets opnemen in de trant van:

- Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de genoemde omgevingsplanactiviteiten
- De gronden mogen – in afwijking van het gestelde in het omgevingsplan gemeente Hengelo zoals van rechtswege in werking getreden op 1 januari 2024 – alleen worden gebruikt ten behoeve van en conform de in bijlage 1 genoemde gebruiksactiviteiten
- Op basis van deze omgevingsvergunning kunnen omgevingsvergunningen voor de technische bouwactiviteiten voor het bouwen van bouwwerken worden aangevraagd. Voor het verlenen van dergelijke aanvragen om omgevingsvergunning moet de gevraagde omgevingsvergunning voldoen aan:
 - o de in bijlage 1 (regels) en 2 (verbeelding) aangegeven situering en maatvoering voor bouwwerken;
 - o de in bijlage 3 (beeldkwaliteitsplan) opgenomen criteria met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken, en;
 - o aan de artikelen in hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Hengelo zoals bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet (in werking getreden op 15 januari 2024) dan wel de gewijzigde hoofdstukken indien hoofdstuk 22 gewijzigd wordt.
 - o Voordat deelgebieden bouwrijp worden gemaakt en in ontwikkeling worden gebracht wordt conform het programma van eisen een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Na de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek neemt de gemeente op basis van het uitgevoerde onderzoek een selectiebesluit: Als er wordt besloten dat vervolgonderzoek niet nodig is, of er

door de initiatiefnemer (door gemeente te toetsen) maatregelen worden genomen waardoor de vindplaats kan worden behouden (fysiek wordt beschermd) kan het bouwplan worden uitgevoerd. Indien de gemeente besluit dat een opgraving noodzakelijk is, geldt dat ook voor het uitvoeren van het archeologische onderzoek in de vorm van een opgraving een (nieuw) door de gemeente Hengelo goedgekeurd Programma van Eisen nodig is. Met het vervolgens volgens het PvE uitvoeren van het archeologische onderzoek in de vorm van opgravingen, uitwerken en rapporteren van deze gegevens, en het vervolgens aanleveren van een definitief goedgekeurd rapport volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.2., kan het bouwplan worden uitgevoerd.

CONCEPT

Bijlage – beoordelingsregels bouw- en gebruiksactiviteiten Campus Driene

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van de beoordelingsregels in deze bijlage wordt verstaan onder:

- Zie bijlage 4: Begrippen Campus Driene

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van deze bepalingen wordt als volgt gemeten:

1.2.1 algemeen

- a. indien op een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-, minimum-, verplichte dan wel andere maten;
- b. voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie;
- c. 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;

1.2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;

1.2.3 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;

1.2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

1.2.5 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;

1.2.6 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;

1.2.7 de hoogte van een dakopbouw

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

1.2.8 de hoogte van een kap

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

1.2.9 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

1.2.10 de inhoud van een bouwwerk

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

1.2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

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

1.2.12 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

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

1.2.13 peil

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

Hoofdstuk 2 Functies, waarden, zones en leidingen

Afdeling 2.1 Functies

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

De regels uit deze afdeling hebben betrekking op de functies die zijn toebedeeld aan locaties.

Artikel 2.2 Algemeen

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een dit hoofdstuk aan een locatie gegeven gebruiksdoel of gebruiksdoelen, of op een wijze die in strijd is met de daarop betrekking hebbende regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 2.

Artikel 2.3 Groen

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Groen hebben de functie Groen
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.

3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.4 Maatschappelijk

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Maatschappelijk hebben de functie Maatschappelijk.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.5 Sport

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Sport hebben de functie Sport.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.6 Verkeer

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer hebben de functie Verkeer.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.7 Verkeer – Railverkeer

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer – Railverkeer hebben de functie Verkeer – Railverkeer.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.8 Verkeer - Verblijfsgebied

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer – verblijfsgebied hebben de functie Verkeer – Verblijf.

2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.9 Water

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Water hebben de functie Water.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.10 Wonen

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Wonen hebben de functie Wonen.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Artikel 2.11 Wonen – Woonwagen

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Wonen – Woonwagen hebben de functie Wonen – Woonwagen.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

Afdeling 2.2 Waarden

Paragraaf 2.2.1 Archeologie

Artikel 2.12 Toepassingsbereik

De regels uit deze paragraaf hebben betrekking op de archeologische verwachtingswaarden van gronden.

Artikel 2.13 Algemeen

Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 2.14 Waarde – Archeologie bufferzone

1. De gronden met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie bufferzone' aangewezen locatie hebben een waarde die is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 2.15 Waarde – Archeologie hoog

1. De met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie hoog' aangewezen locaties hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 2.16 Waarde – Archeologie middel

1. De met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie middel' aangewezen locaties hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Paragraaf 2.2.2 Waterstaat – Keur

Artikel 2.17 Toepassingsbereik

De regels uit deze paragraaf hebben betrekking op de gronden die zijn aangewezen in de Keur.

Artikel 2.18 Algemeen

Voor de gronden met een dubbelfunctie Waterstaat – Keur gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 2.19 Waterstaat – Keur

1. De met het werkingsgebied 'Waterstaat – Keur' aangewezen locaties hebben een dubbelfunctie ten behoeve van Waterstaat – Keur.
2. Deze dubbelfunctie is bedoeld voor het onderhoud van naastgelegen watergang.

Paragraaf 2.2.3 Leiding – Water

1. De gronden met het werkingsgebied 'Leiding-Water' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bedoeld voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van waterleidingen.

Hoofdstuk 3 Aanwijzingen fysieke leefomgeving

Afdeling 3.1 Aandachtsgebieden

Artikel 3.1 Brandaandachtsgebied – aanwijzing

De locatie 'brandaandachtsgebied' is op verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een brandaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit brandaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister

Artikel 3.2 Explosieaandachtsgebied – aanwijzing

De locatie 'explosieaandachtsgebied' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een explosieaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 2 van

het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit explosieaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister.

Artikel 3.3 Gifwolkaandachtsgebied – aanwijzing

De locatie 'gifwolkaandachtsgebied' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een gifwolkaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit gifwolkaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister.

Artikel 3.4 Geluidaandachtsgebied spoor - aanwijzing

De locatie 'geluidaandachtsgebied spoor' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een aandachtsgebied zoals onder meer bedoeld in artikel 5.78p van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit geluidaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het geluidregister.

Afdeling 3.2 Beperkingengebieden

Artikel 3.5 Bodemfunctieklasse wonen - aanwijzing

De locatie 'bodemfunctieklasse wonen' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als gebied met bodemfunctieklasse wonen zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 3.6 Bebouwingscontour geur - aanwijzing

De locatie 'bebouwingscontour geur' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour geur, zoals bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 3.7 Bebouwingscontour jacht - aanwijzing

De locatie 'bebouwingscontour jacht' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour jacht zoals bedoeld in artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 3.8 Bebouwingscontour houtkap - aanwijzing

De locatie 'bebouwingscontour houtkap' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten

Afdeling 4.1 Algemene gebruiksregels

Artikel 4.1.1 Strijdig gebruik

1. Onder strijdig gebruik 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.
2. Naast het bepaalde in het eerste lid wordt op de voor Groen aangewezen locaties onder strijdig gebruik ook begrepen; het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van de opslag van goederen.
3. Naast het bepaalde in het eerste lid wordt op de voor Wonen aangewezen locaties onder strijdig gebruik ook begrepen; het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Artikel 4.1.2 Waterberging

Tot een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen: het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden zonder toepassing te geven aan de in subleden 4.1.2.1, 4.1.2.2 en 4.1.2.3 opgenomen regelingen:

4.1.2.1 Verplichte waterberging

- a. Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt per m² nieuw verhard oppervlak voorzien in hemelwaterberging van 80 mm;
 - i. Regenwater wordt zichtbaar (semi)bovengronds, gescheiden van het vuilwater, ingezameld en verwerkt in beginsel op het eigen terrein waarna het surplus aan de gemeente op de perceelsgrens mag worden overgedragen voor verdere verwerking;
 - ii. Bij de verwerking van het regenwater wordt de voorkeursvolgorde benutten, vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd;
 - iii. Minimaal 55 mm van de waterbergingseis wordt gerealiseerd in bovengrondse infiltratievoorzieningen (zoals wadi's) en maximaal 25 mm mag op andere wijze bovengronds worden geborgen (bijvoorbeeld in groenvoorzieningen of op straat);
- b. De onder a genoemde hemelwaterberging dient zodanig te worden ontworpen en in stand te worden gehouden, dat de hemelwaterberging binnen 48 na een bui qua capaciteit volledig beschikbaar is.

4.1.2.2 Vloerpeil

- a. Gebouwen worden gebouwd onder de voorwaarde dat de begane grond vloer op minimaal 0,3 m boven straatpeil komt te liggen;
- b. Bij toepassing van het eerste lid wordt rekening gehouden met de afstroom van hemelwater naar omliggende percelen.

4.1.2.3 Aanleggen of herinrichten van openbaar gebied

- a. Het aanleggen of herinrichten van openbaar gebied wordt uitgevoerd binnen de beleidsuitgangspunten van het grondwaterbeleidsplan en Programma Water en Riolering 2023-2027 van de gemeente Hengelo met het doel schade door grond- en/of regenwater door de inrichting te voorkomen;
- b. Indien de onder a genoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

4.1.2.4 Afwijking waterberging

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

waterveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, van het gestelde in lid 4.1.2, indien de toepassing van de in 4.1.2 genoemde regelingen het functioneren van de in deze Bopa opgenomen functies onevenredig belemmert.

4.1.2.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning van artikel 4.1.2.4 wordt geweigerd als aannemelijk is dat de kans op wateroverlast toeneemt;
- b. Het bevoegd gezag kan de aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften verbinden:
 - i. Compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand gehouden.

Artikel 4.1.3 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerken

1. Degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;
2. Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit hoofdstuk en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling zijn gesteld, is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
3. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Afdeling 4.2 Specifieke gebruiksregels

Artikel 4.2 Groen

De voor Groen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatvoorzieningen;
- g. fiets- en/of voetpaden;
- h. recreatief medegebruik;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- j. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.3 Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport-, spel en jeugdvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ondersteunende horeca;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.4 Sport

De voor Sport aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. sportterreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen.

Artikel 4.5 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

Artikel 4.6 Verkeer – Railverkeer

De voor Verkeer – Railverkeer aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;

- b. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en straten;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

Artikel 4.7 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen categorie A;
- e. evenementen categorie B;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. groenvoorzieningen;
- h. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- i. bruggen en overkluizingen;
- j. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.8 Water

De voor Water aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- c. waterhuishouding;
- d. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. bruggen en taluds;

Artikel 4.9 Wonen

De voor Wonen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen in woonhuizen;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;

- e. woonstraten;
- f. verhardingen;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.10 Wonen – Woonwagen

De voor Wonen – Woonwagen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. uitsluitend het wonen in een woonwagen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. sport-, spel en jeugdvoorzieningen;
- d. woonstraten;
- e. verhardingen;
- f. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen.

Artikel 4.11 Aan-huis-verbonden-beroep

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

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

Hoofdstuk 5 Bouwactiviteiten

Afdeling 5.1 Algemene bouwregels

Artikel 5.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies die aan een locatie zijn toegekend en zoals omschreven in hoofdstuk 4 en deze afdeling van deze regels.

Artikel 5.1.1 Bouwen voor de functie Groen

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Groen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5.1.2 Bouwen voor de functie Verkeer

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5.1.3 Bouwen voor de functie Verkeer – Railverkeer

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer – Railverkeer alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5.1.4 Bouwen voor de functie Verkeer – Verblijfsgebied

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer - Verblijfsgebied alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5.1.5 Bouwen voor de functie Water

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied 'Water' alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 5.2 Parkeernormering

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van deze omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a.:
 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;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2 wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Afdeling 5.2 Bouwregels gebouwen

Artikel 5.3 Bouwen binnen bouwvlak

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Artikel 5.4 Maatschappelijk

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Maatschappelijk mogen uitsluitend hoofdgebouwen ten dienste van de functie 'Maatschappelijk' worden gerealiseerd;
2. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
3. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%;
4. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

Artikel 5.5 Sport

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Sport mogen uitsluitend hoofdgebouwen ten dienste van de functie 'Sport' worden gerealiseerd;
2. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
3. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%.

Artikel 5.6 Wonen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Wonen mogen als hoofdgebouw uitsluitend woningen gebouwd worden;
2. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
3. Het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
4. Woningen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het in Bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan;
5. De voorgevel van een nieuw te bouwen woning dient in de aan de straat gelegen grens van het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' de voorgevel van het woonhuis in de aangeduide gevelijn gesitueerd moet worden;
6. Een woning binnen 80 meter van het spoor:
 - a. wordt gefundeerd op palen en beschikt niet over verblijfsruimten met houten vloeroverspanning;
 - b. mag in afwijking van lid a zijn gefundeerd op staal en/of beschikken over houten vloeroverspanningen als aannemelijk wordt gemaakt dat de trillingssterkte $V_{eff,max}$ in verblijfsruimten niet groter is dan 0,2.

Artikel 5.7 Geluid op woningen

1. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_56 bedraagt 56 L_{den} ;
2. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_57 bedraagt 57 L_{den} ;
3. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_58 bedraagt 58 L_{den} ;
4. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_59 bedraagt 59 L_{den} ;
5. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_60 bedraagt 60 L_{den} ;
6. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_61 bedraagt 61 L_{den} ;
7. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_61 bedraagt 61 L_{den} ;
8. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_62 bedraagt 62 L_{den} ;
9. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in HGW-gebied_63 bedraagt 63 L_{den} ;
10. de HGW gebieden zijn weergegeven op Bijlage 5 (deze volgt).

Artikel 5.8 Appartementen

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'appartementen' mogen uitsluitend appartementen gebouwd worden.

Artikel 5.9 Rijwoningen

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'rijwoningen' mogen uitsluitend rijwoningen gebouwd worden;

Artikel 5.10 Rug-aan-rug woningen

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatsen van de aanduiding 'rug-aan-rug' mogen uitsluitend rug-aan-rug woningen gebouwd worden;

Artikel 5.11 Twee-aaneen gebouwde woningen

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen gebouwd' mogen woningen uitsluitend twee aaneen gebouwd worden;

Artikel 5.12 Vrijstaand

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden;

Artikel 5.13 Wonen - Woonwagens

Ter plaatse van het werkingsgebied Wonen - Woonwagens gelden uitsluitend de volgende bouwregels voor gebouwen:

1. woonwagens mogen uitsluitend worden geplaatst binnen het bouwvlak;
2. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
3. de oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 35 m² bedragen;
4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
6. bij iedere woonwagen mag één bijgebouw worden opgericht;
7. een bijgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
8. de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 12 m² bedragen;
9. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
10. bij een standplaats of aan een woonwagen worden die maatregelen getroffen die:
 - a. in redelijkheid gevraagd kunnen worden om trillingshinder in een woonwagen zoveel mogelijk te beperken en/of;
 - b. nodig zijn om de trillingssterkte $V_{\text{eff,max}}$ in een woonwagen, uitgaande van een trillingssterkte $V_{\text{eff,max}}$ van 0,3 op het maaiveld, te beperken tot maximaal 0,4.

Artikel 5.14 Maatvoering van hoofdgebouwen

1. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - a. twee-aangebouwde woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken;

- b. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
2. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' en 'maximum bouwhoogte', mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven;
3. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte' en mag niet minder bedragen dan is aangegeven;
4. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'appartementen'. Ter plaatse van de aanduiding 'appartementen' mag 100% van het bouwvlak worden bebouwd.

Artikel 5.15 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende regels:

1. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 2,50 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - a. ter plekke van het werkingsgebied 'vrijstaand' en 'twee-aaneengebouwd' maximaal 50 m²;
 - b. ter plekke van het werkingsgebied 'rijwoningen' maximaal 30 m²;
 - c. ter plekke van het werkingsgebied 'rug aan rug' maximaal 6 m²;
 - d. ter plekke van het werkingsgebied 'appartementen' dienen bijbehorende bouwwerking inpanding in het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;met dien verstande dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 5.3 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1,00 m, dan wel 0 m indien op de perceelsgrens wordt gebouwd en ten minste 1,00 m indien het perceel aan het openbaar gebied grenst;
4. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

Afdeling 5.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

Artikel 5.16 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Groen'

Binnen het werkingsgebied Groen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Artikel 5.17 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Maatschappelijk'

Binnen het werkingsgebied Maatschappelijk mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwperceel worden gebouwd;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van sport, spel- en jeugdvoorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen;
5. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
6. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

Artikel 5.18 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Sport'

Binnen het werkingsgebied Sport mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

Artikel 5.19 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer'

Binnen het werkingsgebied Verkeer mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Artikel 5.20 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer – Railverkeer'

Binnen het werkingsgebied Verkeer – Railverkeer mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 12 meter, gemeten van de bovenkant spoorstaaf, bedragen.

Artikel 5.21 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Binnen het werkingsgebied Verkeer - Verblijfsgebied mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Artikel 5.22 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Water'

Binnen het werkingsgebied 'Water' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. kunstobjecten mogen maximaal 10 meter hoog zijn, met dien verstande dat realisering van kunstobjecten slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat realisering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.

Artikel 5.23 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Wonen'

Binnen het werkingsgebied 'Wonen' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwperceel worden gebouwd;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen;
5. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

Artikel 5.24 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Wonen - Woonwagen'

Binnen het werkingsgebied 'Wonen - Woonwagen' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Afdeling 5.4 Bouwregels in beperkingengebieden

Paragraaf 5.4.1 Archeologie

Artikel 5.25 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Archeologie - middelhoge verwachting

1. In afwijking op het gestelde in afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie - middelhoge verwachting' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 5000 m² bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:

- 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:
 - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - ii. het doen van opgravingen;
 - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
3. Alvorens de onder lid 1 genoemd omgevingsvergunning wordt verleend 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.

Artikel 5.26 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Archeologie - hoge verwachting

1. In afwijking op het gestelde in afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie - hoge verwachting' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 2500 m² bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
 - 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:
 - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - ii. het doen van opgravingen;
 - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
3. Alvorens de onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend 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.

Artikel 5.27 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Waarde – Archeologie bufferzone

1. In afwijking van het gestelde in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie – bufferzone' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te

- bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de gezamenlijke oppervlakte van de bodemingrepen meer dan 250 m² bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
 - a. op basis van het 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:
 - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - ii. het doen van opgravingen;
 - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
 3. Alvorens de onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend, 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.

Paragraaf 5.4.2 Water

Artikel 5.28 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Leiding - water

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze functie;
2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
4. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.26 onder 2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisfunctie, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Afwijking wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast

Artikel 5.29 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Waterstaat – Keur

1. Uitsluitend zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang;
2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. De milieusituatie;
 - b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.27 onder 2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisfunctie, 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.

Hoofdstuk 6 Aanleg, graaf en capaciteiten

Afdeling 6.1 Inleidende bepalingen

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op werken en werkzaamheden.

Afdeling 6.2 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 6.2.1 Beschermingsgebied archeologie

Artikel 6.2 Werkzaamheden binnen Waarde - Archeologie hoog

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde - Archeologie hoog' gelegen 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.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het onder lid 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 lid 1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m²;
 - c) voor werken of werkzaamheden, die:
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
 - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 6.2 Werkzaamheden binnen Waarde - Archeologie middel

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde - Archeologie middel' gelegen 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.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het onder lid 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 lid 1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m²;
 - c) voor werken of werkzaamheden, die:
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
 - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 6.3 Werkzaamheden binnen Waarde – Archeologie bufferzone

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie bufferzone' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden 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.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het onder lid 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 lid 1 genoemde werkzaamheden hebben tot ten hoogste 250 m² ;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend omgevingsvergunning;
 - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
 - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 7 Beoordelingsregels en aanvraagvereisten

Afdeling 7.1 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Artikel 7.1 Algemene beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. de activiteit niet in strijd is met de gestelde regels in deze bijlage over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, en;
 - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 3 bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.
2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

Afdeling 7.2 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Artikel 7.1 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bouwkosten;
- b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 - i. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 - ii. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - iii. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 - iv. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 - v. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;

- e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- g. indien de gronden zijn gelegen binnen het werkingsgebied 'Archeologie – Hoge verwachting' en/of het werkingsgebied 'Archeologie – Middelhoge verwachting': een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- h. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:
 - i. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - ii. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - iii. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - iv. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
- i. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan de regels in deze bijlage.

Hoofdstuk 8 Procesregels

Afdeling 8.1 Advies

Artikel 8.1 Gemeentelijke adviescommissie

Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de adviescommissie omgevingskwaliteit over een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in afdeling 5.2.

Bijlagen bij Omgevingsvergunning Campus Driene

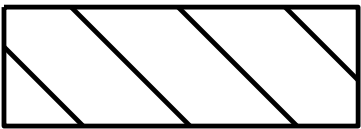
1. Beoordelingsregels Omgevingsvergunning Campus Driene
2. Verbeelding Omgevingsvergunning Campus Driene
3. Beeldkwaliteitsplan Campus Driene (volgt)
4. Begrippen Campus Driene

Bijlagen bij beoordelingsregels omgevingsvergunning Campus Driene

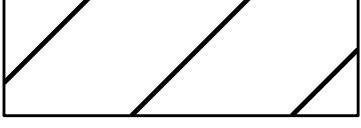
1. Kaart met aandachtsgebieden (brand, explosie, gifwolk en geluid spoor)
2. Kaart met beperkingengebieden (bodemfunctieklasse wonen, bebouwingscontour geur, bebouwingscontour jacht en bebouwingscontour houtkap)
3. Beeldkwaliteitsplan Campus Driene (volgt)
4. Begrippen Campus Driene
5. Kaart met HGW-gebieden (volgt)

Legenda

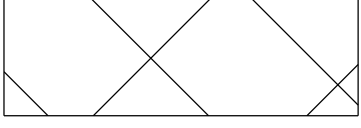
Brandaandachtsgebied



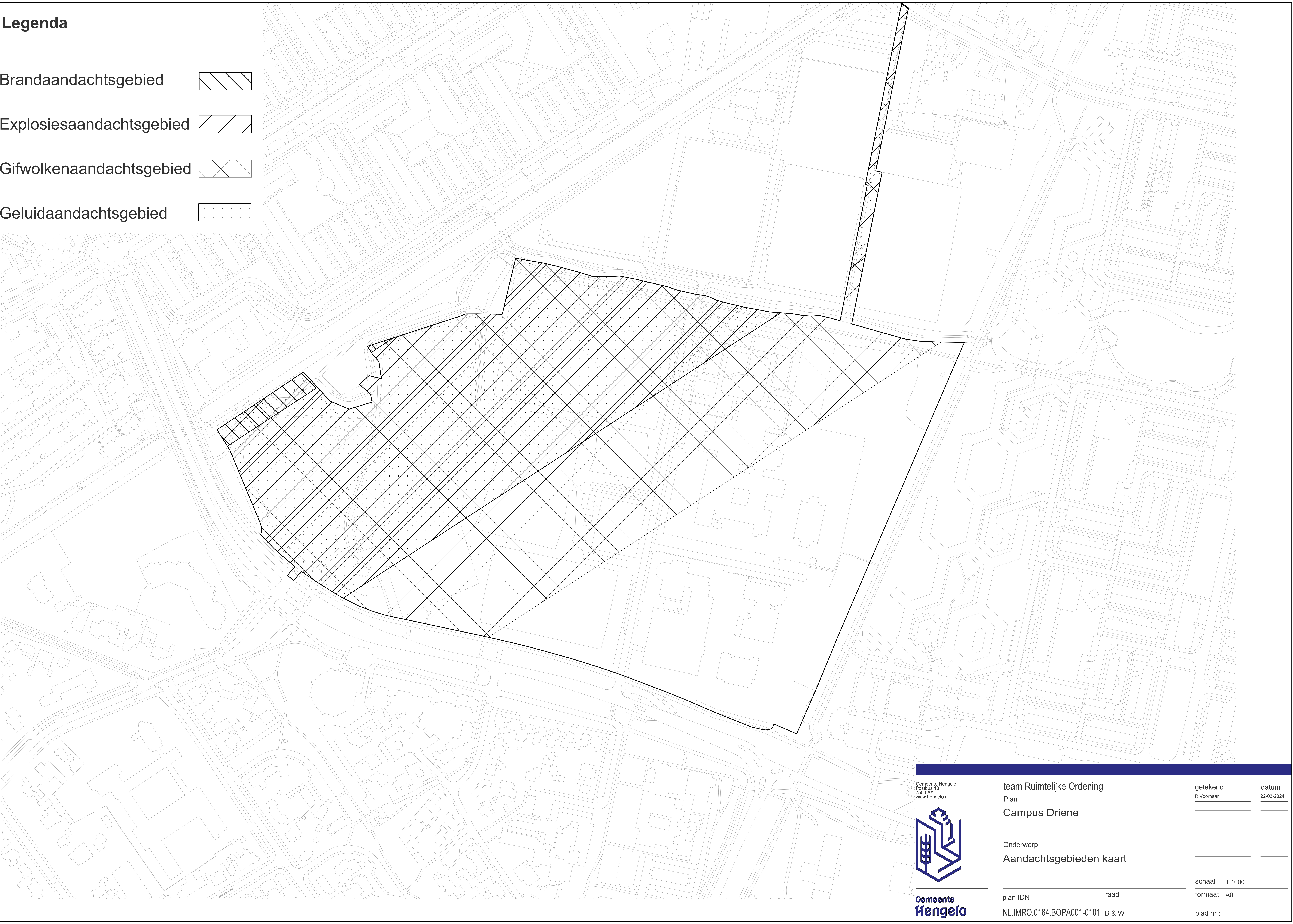
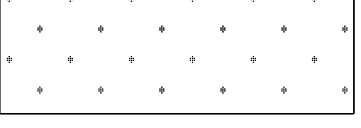
Explosiesaandachtsgebied



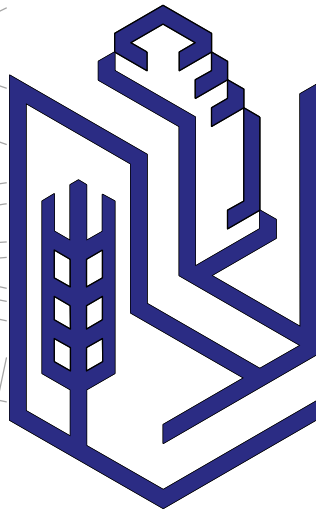
Gifwolkenaanachtsgebied



Geluidaandachtsgebied



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Campus Driene

Onderwerp

Aandachtsgebieden kaart

plan IDN

raad

NL.IMRO.0164.BOPA001-0101 B & W

getekend

R.Voorhaar

datum

22-03-2024

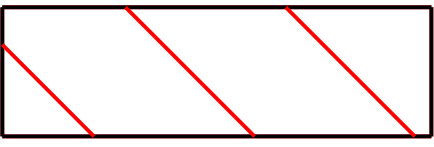
schaal 1:1000

formaat A0

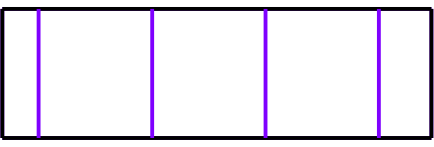
blad nr :

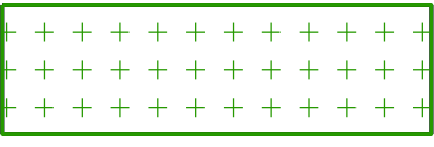
Legenda

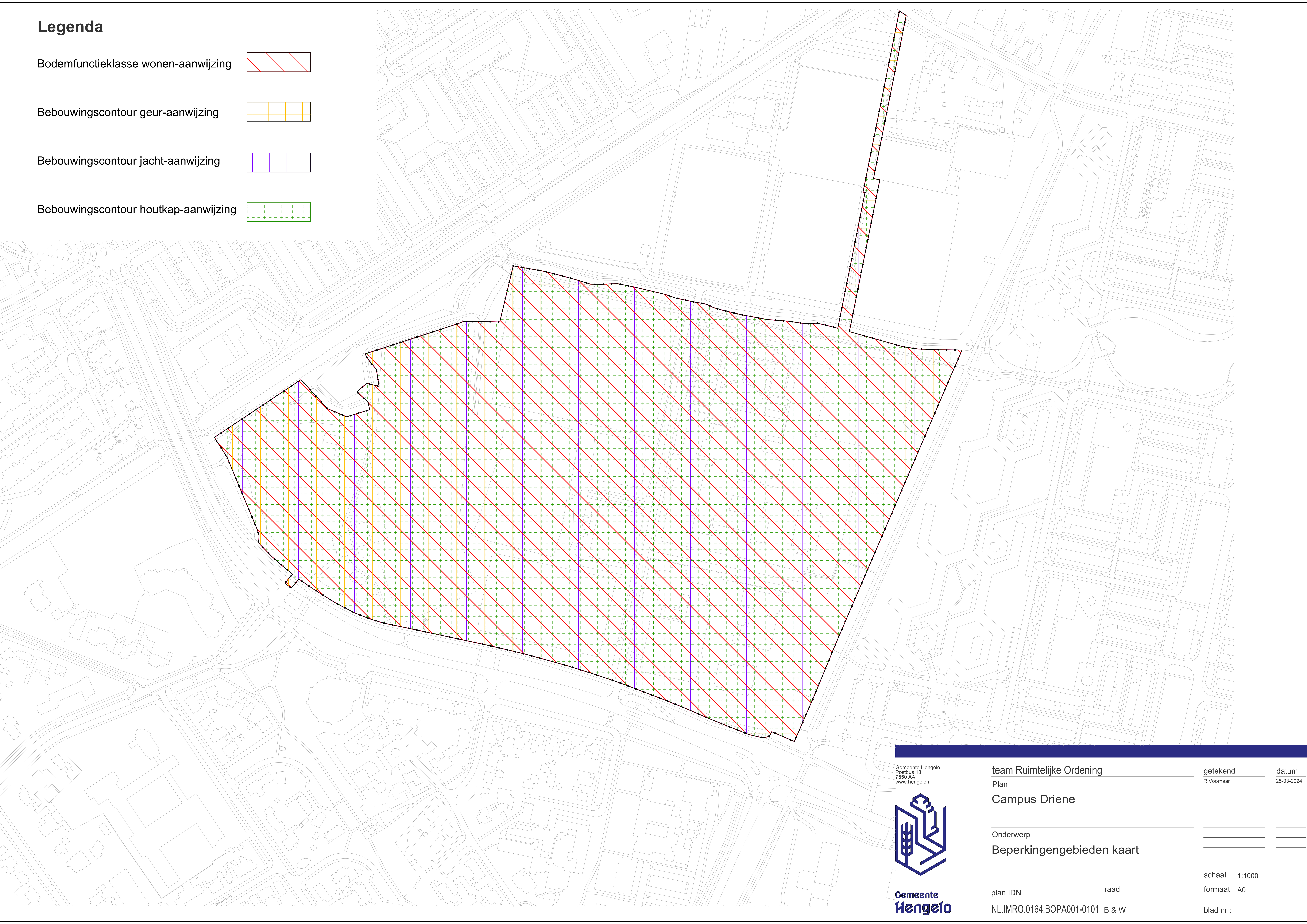
- Bodemfunctieklasse wonen-aanwijzing


- Bebouwingscontour geur-aanwijzing

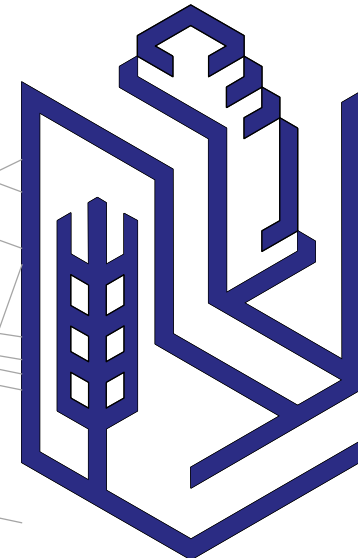

- Bebouwingscontour jacht-aanwijzing


- Bebouwingscontour houtkap-aanwijzing





Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Campus Driene

Onderwerp

Beperkingengebieden kaart

plan IDN

NL.IMRO.0164.BOPA001-0101 B & W

raad

getekend

R.Voorhaar

datum

25-03-2024

schaal 1:1000

formaat A0

blad nr :

Begrippen BOPA Campus Driene

1.1 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.2 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;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.6 ambachtelijk bedrijf

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

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 appartement

een individuele woning die deel uitmaakt van een groter (woon)gebouw;

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 het cultureel erfgoed van dat gebied ;

1.11 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, een maatschappelijke voorziening of een dienstverlenend bedrijf, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfseconomische binding

het aantoonbaar, al dan niet op basis van een arbeidsovereenkomst voor gemiddeld 12 uur per week, duurzaam verrichten van werkzaamheden behorende bij de dagelijkse bedrijfsvoering, niet zijnde werkzaamheden op basis van vrijwilligheid (om niet), inleen, detachering of aanneming van werk, voor een naast of in de directe nabijheid van de woning, althans op hetzelfde bedrijventerrein gelegen bedrijf;

1.15 bedrijfsmatige kamerverhuur

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

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

1.16 bedrijfswoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor een (huishouding van een) persoon welke een bedrijfseconomische binding heeft met dit bedrijf of instelling;

1.17 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bestaand

1. bij bouwwerken:

bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbesluit van deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit / omgevingsvergunning?;

2. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde

gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bijgebouw

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

1.27 cultureel erfgoed

cultureel erfgoed zoals bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet;

1.28 cultuurhistorische waarde

de waarde toegekend aan een bouwwerk, landschapselement of gebied dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 dakkapel

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

1.31 dakopbouw

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

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

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

1.34 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten van de EHS;

1.35 educatief medegebruik

een educatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan;

1.36 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.37 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;

1.38 erker

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

evenementen categorie A

dit zijn kleinschalige evenementen met een bezoekersaantal van maximaal 2.000 per dag;

evenementen categorie B

dit zijn middelgrote evenementen met een bezoekersaantal van maximaal 15.000 per dag;

1.39 gebouw

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

1.40 geschakelde woning

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

1.41 gestapelde woning

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

1.42 halfvrijstaande woning

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

1.43 het slopen van een bouwwerk

het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage 1 van de Omgevingswet;

1.44 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 22.278 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Hengelo, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet en geldend op 1 januari 2024;

1.45 hoekperceel

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

1.46 horeca 1 activiteiten

a. winkelondersteunende/winkelgebonden horeca:

horeca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken met een hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag, zoals een tearoom, conditorei, koffiecorner, croissanterie, broodjeszaak, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat winkelgebied, daarbij lettend op de aard en ligging van andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

b. eetcafé:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, met een gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en de avond en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

c. 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;

d. cafetaria/snackbar/shoarmazaak:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren die ter plekke kunnen worden gebruikt en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en de avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit

- voltrekt;
- e. hotel/pension:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;
- f. bedrijfsmatige horeca-activiteiten:
vergelijkbaar met de onder a tot en met e genoemde vormen van bedrijvigheid;

1.47 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;
- b. bar/café/pub/grand-café of taveerne:
een zelfstandig bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waaraan het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is en met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt;
- c. bar-dancing/dancing (discotheek) of nachtcafé:
een zelfstandig bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waar de consumpties behalve zittend ook staand kunnen worden genuttigd;
- d. bedrijfsmatige horeca-activiteiten:
vergelijkbaar met de onder a tot en met c genoemde vormen van bedrijvigheid;

1.48 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;

1.49 kamerverhuur/kamerbewoning

woonfunctie voor kamergewijze verhuur zijnde een niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie, waarin zich twee of meer wooneenheden bevinden;

1.50 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;

1.51 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°;

1.52 landschappelijke waarde

waarde in landschappelijk-esthetische en/of geomorfologische zin;

1.53 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

1.54 maatschappelijke voorzieningen

medische, sociale, educatieve, culturele, levensbeschouwelijke en administratieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (semi)openbare dienstverlening (hieronder in ieder geval begrepen (kinder)opvang en dagbesteding), alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.55 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;

1.56 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning zoals bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet

1.57 ondergeschikte functie

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

1.58 ondersteunende horeca

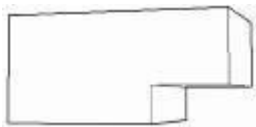
kleine horecavoorzieningen welke ondergeschikt zijn aan de in de desbetreffende bestemming toegelaten hoofdfuncties, geen zelfstandige bedrijven zijnde;

1.59 onzelfstandige wooneenheid

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

1.60 overbouwing

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het peil of gebouwd is op palen;



1.61 overig bouwwerk

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

1.62 pand

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

1.63 permanente bewoning

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

1.64 perifere detailhandel

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden;

1.65 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.66 prostitutie

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

1.67 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.68 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

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

1.69 reclamemast/ reclamezuil

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.70 recreatief medegebruik

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

1.71 rijbaan

rijbaan als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990

1.72 rijwoning

een woning die deel uitmaakt van een rij van tenminste drie aaneengesloten woningen;

1.73 rug-aan-rug woning

een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.74 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;

1.75 sportterrein

terrein waar sport beoefend kan worden;

1.76 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die aan één zijde middels het hoofdgebouw, of een bijbehorend bouwwerk, met een andere woning is verbonden;

1.77 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;

1.78 vergader- en bijeenkomstfaciliteiten

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen;

1.79 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;

1.80 voorgevelrooilijn

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

1.81 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit

geluidhinder spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.82 vrijstaande woning

een woning waarbij de bouwmassa bestaat uit een vrijstaand hoofdgebouw;

1.83 wegas

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

1.84 woning

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

1.85 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.86 woonhuis voor verzorgd wonen

woonfunctie met zorg zoals bedoeld in Bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving’;

1.87 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.88 zakelijke dienstverlening

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

1.89 zorgwoning

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en daarin geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven met de hierbij behorende gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

Participatie

Campus Driene



De workshops

Workshop 1; 16-06-2021 met de stakeholders
SMEOT, Carmelcollege, Mariakerk, TMZ, HO2,
De vrije schutter en Leyten-Trebbe



Workshop 2; 07-07-2021 scenario's
Projectgroep gemeente Hengelo en Leyten-
Trebbe



Workshop 3; 28-09-2021 Sportcampus
De vrije schutter, Tennisclub Groot Drien,
Juliana '32, Jeanne d'Arc, EHPC, Oldtimers en
Leyten-Trebbe



De workshops

Voor het gebied Sportlaan Driene en omgeving hebben er een zestal workshop plaatsgevonden.

De workshops met de verschillende stakeholders waren bedoeld om in beeld te brengen waar hun wensen en behoeften lagen.

De workshops met de verschillende disciplines van de gemeente Hengelo waren bedoeld om de verwerkte input van de stakeholders te toetsen aan het fingerende beleid.

Colofon

Sportlaan Driene, Hengelo
Gebiedsvisie

06 01 2022

IN CO-CREATIE



RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam



Trebbe wonen BV
Tubantiasingel 63
7514 AB
Enschede



Leyten Vastgoed BV
Lloydstraat 210
3000 AH
Rotterdam

© januari 2022

IN SAMENWERKING MET

Smeot MBO vakschool

Trivium Meulenbelt Zorg

Stichting Carmelcollege

Stichting HO2 Hengelo

Moeder Gods Mariakerk

Handboogsportvereniging de Vrije Schutter

Tennis Club Groot Driene

SV Juliana '32

Jeu de Boules vereniging EHPC

Petanque Club De Oldtimers

Scoutinggroep Jeanne d'Arc / St.Patrick Hengelo

De workshops

Workshop 4; 06-10-2021 met de stakeholders
SMEOT, Carmelcollege, Mariakerk, TMZ, HO2,
De vrije schutter en Leyten-Trebbe

Workshop 5; 13-10-2021 Ambtelijk
Projectgroep gemeente Hengelo en Leyten-
Trebbe, sport / beheer en wonen

Workshop 6; 27-06-2022 Werksessie groene
leefomgeving
Projectgroep gemeente Hengelo en Leyten-
Trebbe





De gesprekken met Stakeholders

Met meerdere partijen hebben gesprekken plaatsgevonden;

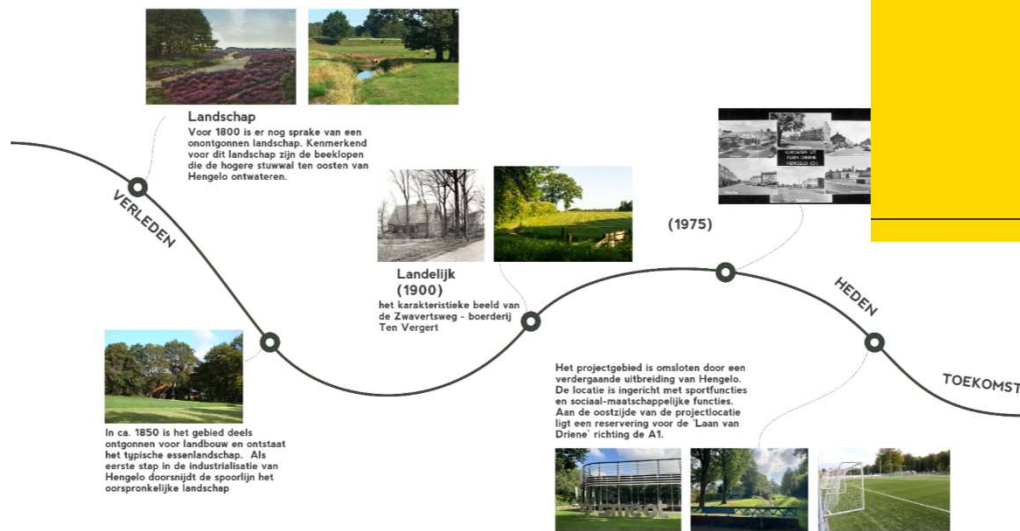
- ✓ Voetbalvereniging Juliana '32
- ✓ Tennisclub Groot Driene
- ✓ Scouting Jeanne d'Arc
- ✓ EHPC
- ✓ Oldtimers
- ✓ IKC de Akker
- ✓ TriviumMeulenbeltZorg
- ✓ Stichting HO2 Hengelo
- ✓ Stichting Carmelcollege
- ✓ De Vrije schutter
- ✓ SMEOT
- ✓ Mariakerk
- ✓ Welbions

De inloopbijeenkomst

Op 27-01-2022

Leyten-Trebbe heeft in samenwerking met de gemeente Hengelo een inloopbijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners. Dit ter voorbereiding aan de vaststelling van de Visie Campus Driene.

Buurtbewoners hebben een brief ontvangen op 19 januari 2022 over de inloopbijeenkomst met een link naar de te inzage van de Visie, welke tot 8 maart 2022 ter inzage lag.



De nieuwsberichten – Leyten-Trebbe

21-03-2022 update – Sportlaan Driene

Nieuwsbericht over de ter inzage legging van de visie aan de diverse stakeholders

18-07-2022 update – Sportlaan Driene

Nieuwsbericht over het collegebesluit op de visie aan de diverse stakeholders

09-09-2022 update – Sportlaan Driene

Nieuwsbericht over de werkzaamheden rondom de tijdelijke huisvesting aan de diverse stakeholders



De nieuwsberichten – Gemeente Hengelo



Nieuwsberichten Gem. Hengelo

Politieke Markt

- 04-10-2022: advertentie geplaatst in het Hengelo's Weekblad betreffende de vaststelling van de gebiedsvisie Sportlaan Driene.
- 29-10-2022: brieven verzonden naar iedereen die een zienswijze heeft ingediend op de gebiedsvisie. In de 'Reactienota zienswijzen Gebiedsvisie Campus Driene' zijn alle reacties afzonderlijk beantwoord.
- 19-07-2023: nieuwsbrief verzonden aan de omwonenden Campus Driene inzake de ontwikkelingen rondom Campus Driene en de plaatsing van de 200 tijdelijke (container)woningen.
- 06-9-2022 : de Raad is geïnformeerd tijdens een politieke markt. Tijdens deze avond hebben inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen ook gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om in te spreken.
De agenda met de aankondiging Politieke Markt staat op de website van de Gemeente